

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年2月27日
【会社名】	株式会社インテリックスホールディングス
【英訳名】	INTELLEX HOLDINGS Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 俊成 誠司
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区桜丘町3番2号
【電話番号】	03-6809-0933
【事務連絡者氏名】	取締役 中拂 一成
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区桜丘町3番2号
【電話番号】	03-6809-0933
【事務連絡者氏名】	取締役 中拂 一成
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 1,823,400,000円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	1,800,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。

- (注) 1. 本有価証券届出書の対象とした募集（以下「本第三者割当」といいます。）は、2026年2月27日開催の取締役会決議によります。
2. 上記発行数は、第三者割当による新株式の発行に係る募集株式数1,250,000株及び第三者割当による自己株式の処分に係る募集株式数550,000株の合計です。
3. 本第三者割当のうち自己株式の処分に係る募集は、会社法（平成17年法律第86号）第199条第1項の規定に基づいて、当社の保有する当社普通株式を処分する方法により行われるものであり、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘となります。
4. 本第三者割当に関連して、2026年2月27日に割当予定先である全国保証株式会社（以下「割当予定先」または「全国保証社」といいます。）との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」といいます。）に関する契約を締結しました。なお、本資本業務提携は、2025年11月5日付で株式会社インテリックス（以下「インテリックス」といいます。）が開示いたしました「全国保証株式会社との業務提携の検討に関する覚書締結のお知らせ」に基づき、両社において提携内容の協議・検討を進めた結果、資本を伴う中長期的な提携関係の構築に至るものです。
5. 振替機関の名称及び住所は以下のとおりです。
名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
募集株式のうち株主割当	-	-	-
募集株式のうちその他の者に対する割当	新株式発行	1,250,000株	1,266,250,000
	自己株式の処分	550,000株	557,150,000
募集株式のうち一般募集	-	-	-
計（総発行株式）	1,800,000株	1,823,400,000	633,125,000

- (注) 1. 第三者割当の方法によります。
2. 発行価額の総額は、本第三者割当に係る会社法上の払込金額の総額であります。
3. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。なお、自己株式処分による第三者割当の払込金額は資本組入れされません。

(2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
1,013	506.5	100株	2026年3月17日	-	2026年3月17日

- (注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。
2. 発行価格は、本第三者割当に係る会社法上の払込金額であり、資本組入額は会社法上の増加する資本金の額であります。なお、自己株式処分による第三者割当の払込金額は資本組入れされません。
3. 申込み及び払込みの方法は、当社と割当予定先との間で総数引受契約を締結し、本有価証券届出書の効力発生後、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとし、払込期日までに割当予定先との間で総数引受契約を締結しない場合は、本第三者割当は行われません。

(3) 【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社インテリックスホールディングス 経営企画部	東京都渋谷区桜丘町3番2号

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 渋谷中央支店	東京都渋谷区宇田川町23番3号

3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,823,400,000	63,000,000	1,760,400,000

- (注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。
2. 発行諸費用の概算額の内訳は、アドバイザー費用（岡三証券株式会社（所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号、代表者：池田嘉宏））、有価証券届出書の作成費用及び登記関連費用等です。

(2) 【手取金の使途】

本第三者割当により調達する差引手取概算額1,760百万円の具体的な使途及び支出予定時期は以下のとおりです。今回調達した資金については、実際に支出するまでは、当社金融機関普通預金口座にて管理いたします。

具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
完全子会社であるインテリックスへの投融資 (同社による販売用不動産の取得)	1,760	2026年5月まで

2026年5月までに、全額を完全子会社であるインテリックスへの投融資を通じて、リノベーション事業分野における、販売用不動産の取得に充当する予定であります。

リノベーション事業分野の主たる事業であるリノヴェックスマンション販売は、全国主要都市において、中古マンションを一戸単位で仕入れ、その後、子会社である株式会社インテリックス空間設計で最適なりノベーションプランを作成し、高品質な内装を施した上で、販売しております。

当社グループの不動産取得資金につきましては、主に金融機関からの借入金により調達しておりますが、本第三者割当に係る資金調達により、財務基盤の強化を図るとともに、2026年1月13日に公表した、中期経営計画「Renovation Forward 31」を着実に遂行するため、リノベーション事業分野における事業規模の拡大を通じた収益性向上を図ってまいります。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

既存株主との相対取引について

本資本業務提携を行うにあたり、割当予定先は本第三者割当後の当社発行済株式総数（自己株式を除く）の20.55%を取得する予定ですが、第三者割当による希薄化の影響を最小化する観点から、本第三者割当のほか、2026年2月27日付で、当社代表取締役社長及びその親族の資産管理会社である株式会社イーアライアンスは、割当予定先との間で、保有する120,100株を市場外の相対取引により割当予定先へ譲渡する旨の契約を締結しており、以下のとおり当社株式の売出し（以下「本売出し」といいます。）が行われます。

なお、本売出しが実行された場合、割当予定先が保有することとなる当社株式の数は、本第三者割当により取得する1,800,000株及び既存株主からの譲渡により取得する129,900株と合計して2,050,000株（議決権数20,500個）となり、インテリックスの2025年11月30日時点における発行済株式総数8,932,100株に本第三者割当により増加する発行済株式数1,250,000株を加えた9,973,491株（自己株式を除く）の20.55%（総議決権数81,649個（注）に本第三者割当により増加する議決権数18,000個を加算した総議決権の数99,649個に対する割合は20.57%）にあたり、当社は、割当予定先の持分法適用会社となる予定です。

（注）当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日（2026年2月27日）までに基準日の設定がないため、総議決権数は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された数を記載していません。

(1) 売出しの概要

(1) 売出株式の種類及び数	当社普通株式 120,100株
(2) 売出価格	1株につき1,013円
(3) 売出価額の総額	121,661,300円
(4) 売出株式の所有者及び売出株式数	株式会社イーアライアンス 120,100株
(5) 売出方法	割当予定先に対する市場外での相対取引による当社普通株式の譲渡
(6) 申込期間	2026年3月17日
(7) 受渡期日	2026年3月17日
(8) 申込証拠金	該当事項はありません。
(9) その他	上記各項については、金融商品取引法に基づく有価証券通知書を提出しております。

（注）1．売出価額は、本第三者割当の発行価額と同額であり、当事者間の協議において決定されております。

2．申込期間および受渡期日については、本第三者割当において定める申込期間及び払込期日と同一の期間を設定しております。

(2) 本売出しにより株式を取得する会社の概要

下記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況」をご参照ください。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	名称	全国保証株式会社
	本店の所在地	東京都千代田区大手町二丁目1番1号
	直近の有価証券報告書等の提出日	(有価証券報告書) 事業年度第45期 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日) 2025年6月16日 関東財務局長に提出 (半期報告書) 事業年度第46期中 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日) 2025年11月7日 関東財務局長に提出
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係	該当事項はありません。
	人事関係	該当事項はありません。
	資金関係	該当事項はありません。
	技術関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。

(注) 「a. 割当予定先の概要」及び「b. 提出者と割当予定先との間の関係」の欄は、2026年2月27日現在におけるものであります。

c. 割当予定先の選定理由

本資本業務提携の目的及び理由

当社グループは、1995年のインテリックスの創業以来、主に中古マンションのリノベーションを手掛け、累計取扱戸数30,000戸を超えるリノベーションのトップランナーとして、「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」をビジョンに掲げ、良質な中古住宅の供給を行ってまいりました。また2025年は、インテリックスが創立30周年を迎えるにあたり、次の10年そしてその先を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、2025年12月に持株会社体制へ移行しました。

不動産業界ではインフレの進行、AIをはじめとしたテクノロジーの進化といった不可逆な変化が起こっており、当社グループはこのような変化をチャンスと捉え、『リノベーション・インフラ企業』を目指し、業務提携やM&Aを通じた事業共創を推進してまいります。

2026年1月に開示した中期経営計画においては、2031年5月期の財務目標として売上高800億円、経常利益35億円、ROE11.2%の達成を掲げるとともに、その実現に向け具体的な推進テーマとして「外部パートナーとの共創」を明示しております。

一方、全国保証社は『独立系の住宅ローンの保証会社』として保証債務残高トップの地位にあり、「お客様の夢と幸せの実現をお手伝いするとともに、信用保証事業を通じて地域社会の発展に貢献する」という経営理念のもと、創業以来蓄積した信用保証のノウハウを通じ、住宅購入の促進に貢献してまいりました。

当社は、2025年11月より全国保証社との複数回にわたる意見交換および協業領域の可能性についての協議を進める中で、人手不足、資材価格の高騰をはじめ様々な課題が山積する不動産業界の活性化には、当社のリノベーションのノウハウに加えて、全国保証社が有する信用保証のノウハウと営業基盤等が必要不可欠であると考え、業務提携を行うことに合意いたしました。

また、業務提携に関する協議の過程で、全国保証社から提携効果を最大化するため、当社株式を一定数保有し当社を持分法適用会社とする意向が示されました。当社は慎重に協議を重ねた結果、この提案を受け入れ、パートナーシップをより強固にすることが中長期的な企業価値向上に寄与すると判断し、業務提携と合わせて資本提携を行うことといたしました。

資本提携の方法については、本第三者割当による新株発行と自己株式の処分に加え、既存株主への希薄化の影響を最小化するため、既存株主からの売却を組み合わせることが、最も適切であると判断しました。

本資本業務提携契約における、当社と全国保証社との業務提携の概要は以下のとおりです。

シナジー創出のテーマ	当社の取り組み	全国保証社の取り組み	具体的なシナジー効果
(1) 物件販売成約率アップ	当社並びに当社グループ「FLIE」での物件購入希望者向けサービス	データベースを活用した顧客事前審査サービスの提供	FLIEでの成約率向上と、全国保証社の保証業務の拡充
(2) 物件仕入チャネルの多角化	買取査定・買取保証による不動産物件仕入	不動産物件情報の提供	当社における物件仕入の拡大と、全国保証社の保証業務の拡充
(3) 資産流動化ファンド組成	ファンドを通じたリースバック物件のオフバランス化	ファンドへの出資	当社における資産流動化事業拡大と、全国保証社の資金運用
(4) 住宅ローン商品の共同開発	当社、全国保証社及び提携金融機関との間での住宅ローン商品を共同開発		当社グループの物件販売及び全国保証社の保証事業の拡大

d．割り当てようとする株式の数

割当予定先	種類	割当予定株式数
全国保証株式会社	当社普通株式	1,800,000株

e．株券等の保有方針

当社は、割当予定先より、本第三者割当による株式の取得は当社との関係強化を目的とした投資であり、中長期的に継続して保有する方針であることを書面で確認しております。なお、当社は割当予定先より、払込期日から2年以内に本第三者割当により取得する当社普通株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容を当社に対し書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に報告すること、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を取得する予定です。

f．払込みに要する資金等の状況

全国保証社が2025年11月7日付で関東財務局長宛に提出している第46期半期報告書（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）に記載の中間連結貸借対照表により、全国保証社において、2025年9月30日時点で本第三者割当の払込みに必要かつ十分な現金及び預金（108,997百万円）が確保されていることを確認しております。

g．割当予定先の実態

割当予定先である全国保証社は、東京証券取引所プライム市場に上場しており、同社が東京証券取引所に提出したコーポレート・ガバナンスに関する報告書（最終更新日2025年6月24日）に記載された「内部統制システム等に関する事項 2．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況」において、反社会的勢力に対する基本方針を掲げております。同社は、健全な企業活動を遂行していくうえでの基本的な心得として「企業倫理規範」、具体的にとるべき行動を「行動規範」に定めており、また、「コンプライアンスマニュアル」において役職員が遵守すべきルールを定めて研修により認識を徹底し、さらに、保証委託約款へ暴力団排除条項を追加するとともに、警察等の関係行政及び顧問弁護士との連携を図り、反社会的勢力との関係を遮断する策を講じています。

この他、「反社会的勢力対応マニュアル」を整備・運用しており、反社会的勢力との関係遮断、それらによる被害防止、反社会的勢力への対応・調査について適正な業務運営が確保できるよう図っており、当社役員との面談等により、同社及びその役員が反社会的勢力とは関係ないものと判断いたしました。

2【株券等の譲渡制限】

割当予定先は、本資本業務提携に係る払込完了後、当社に関する2031年5月期の決算公表日（以下「本譲渡禁止期間満了日」という。）までの間、当社の株式（割当予定先が新たに当社の株式を追加取得した場合には当該追加取得に係る株式を含む。）の全部の保有を継続するものとし、当社の書面による事前承諾なく、当社の株式の全部又は一部を譲渡（第三者に対する相対譲渡のほか、市場売却を含む。以下同じ。）、担保設定その他処分してはならないものとします。割当予定先は、本譲渡禁止期間満了日以降に当社の株式の全部又は一部を譲渡（第三者に対する相対譲渡のほか、市場売却を含む。以下同じ。）することを希望する場合、次に定める手続に従って譲渡しなければなりません。

本資本業務提携に係る契約において、(1)割当予定先がその保有する当社株式の全部又は一部を第三者に譲渡することを希望する場合には、割当予定先は譲渡予定日の遅くとも60日前までに、譲渡を希望する株式数、譲渡の方法、1株あたりの譲渡価額、譲渡予定日、及びその他の譲渡に関する重要条件を記載した書面（以下「譲渡希望通知」といいます。）により当社に通知し、(2)当社は、譲渡希望通知を受領し、かつ割当予定先による当社株式の譲渡について書面による承諾をした場合、譲渡希望通知受領後15営業日以内に割当予定先に対して書面により通知することにより、譲渡希望通知が行われた日の直前営業日における当社株式の東京証券取引所における終値で、当該譲渡の対象となる株式の全部又は一部を買い取る優先的権利（以下「本先買権」という。）を有し、(3)当社が本先買権を行使しない旨を割当予定先に対して書面により通知した場合又は譲渡希望通知受領後15営業日以内に書面による通知を行わなかった場合には、割当予定先は譲渡希望通知に記載された条件に従い対象株式を第三者に譲渡することができる旨が定められています。

3【発行条件に関する事項】

(1) 発行価額及び処分価額の算定根拠及びその合理性に関する考え方

本第三者割当における発行価額及び処分価額につきましては、2026年2月27日開催の取締役会の決議日（以下「本取締役会決議日」といいます。）の直前営業日である2026年2月26日の東京証券取引所が公表した当社普通株式の終値（以下「終値」といいます。）と同額である1,013円といたしました。本取締役会決議日の直前営業日における終値を採用したのは、直近株価が現時点での当社の企業価値をより適切に表していると考えており、算定根拠として客観性が高く合理的であると判断し、割当予定先と協議の上決定いたしました。

なお、発行価額及び処分価額1,013円は、同直前営業日から1か月遡った期間（2026年1月27日から2026年2月26日まで）の終値の平均値982円（円未満切捨て。終値平均値の計算において以下同様です。）に対して3.16%のプレミアム（小数点以下第三位を四捨五入。以下同様です。）、同直前営業日から3か月遡った期間（2025年11月27日から2026年2月26日まで。インテリックスは2025年11月27日付で上場廃止（東京証券取引所での売買最終日は2025年11月26日）となり、当社は2025年12月1日付で東京証券取引所スタンダード市場へ新規上場。）の終値の平均値959円に対して5.63%のプレミアム、同直前営業日から6か月遡った期間（2025年8月27日から2026年2月26日まで。2025年11月26日まではインテリックスの株価をもとに計算。）の終値の平均値987円に対して2.63%のプレミアムとなります。

上記のとおり、発行価額及び処分価額の決定にあたっては、当社株式の価値を表す客観的な指標である市場株価を基準としています。また、当該発行価額及び処分価額は、日本証券業協会「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成22年4月1日制定）に準拠したものであるため、当社は、発行価額及び処分価額の決定方法は合理的であると判断しております。この判断に基づいて、当社取締役会は、本第三者割当の条件について十分に討議、検討を行い、取締役全員の賛成により本第三者割当につき決議いたしました。

また、上記発行価額及び処分価額につきましては、取締役会に出席した当社監査役3名（うち2名は社外監査役）全員より、発行価額及び処分価額は、本取締役会決議日の直前営業日である2026年2月26日の終値と同額である1,013円であり、当社株式の価値を表す客観的な値である市場株価を基準に、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠したもので、適正かつ妥当であり、割当予定先に特に有利な金額に該当せず、適法である旨の意見を得ております。

(2) 発行数量及び処分数量並びに株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当に係る株式数は1,800,000株であり、本有価証券届出書提出日現在の当社普通株式の発行済株式総数8,932,100株の20.15%（総議決権数81,649個（注）に対する割合22.05%。いずれも小数点以下第三位を四捨五入。）に相当し、これにより一定の希薄化が生じます。

しかしながら、本第三者割当は、当社と割当予定先との間の本資本業務提携に基づき実施されるものであり、本資本業務提携は、物件販売成約率の向上、物件仕入販売チャネルの多角化並びに資産流動化ファンド組成等での協業を目的とするものであります。

したがって、本第三者割当は、当社の将来的な利益拡大に貢献することで中長期的な企業価値の向上に寄与し、既存株主の利益の向上にも繋がると考えていることから、発行数量及び処分数量並びに株式の希薄化は合理的であると判断しております。

（注） 当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日までに基準日の設定がないため、総議決権数は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された数を記載しております。

4【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	総議決権数 に対する所有議決権数 の割合	割当後の所有 株式数 (株)	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合
株式会社イーアライアンス	東京都港区北青山2-11-10-403	3,799,500	46.53%	3,679,400	36.92%
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町2-1-1			2,050,000	20.57%
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区桜丘町3-2	195,400	2.39%	195,400	1.96%
楽天証券株式会社（共有口）	東京都港区青山2-6-21	123,500	1.51%	123,500	1.24%
鈴木 智博	石川県金沢市	102,000	1.25%	102,000	1.02%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2-15-1)	68,300	0.84%	68,300	0.69%
内藤 征吾	東京都中央区	67,600	0.83%	67,600	0.68%
宇藤 秀樹	熊本市北区	63,100	0.77%	63,100	0.63%
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	56,900	0.70%	56,900	0.57%
北川 順子	東京都港区	68,800	0.84%	56,800	0.57%
計		4,545,100	55.67%	6,463,000	64.86%

- (注) 1. 当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日までに基準日の設定がないため、「所有株式数」は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された株式数を記載しております。
2. 「総議決権数に対する所有議決権数の割合」については、インテリックスの2025年11月30日現在における総議決権数(81,649個)を基に算出しております。
3. 本第三者割当に加え、2026年3月17日付で複数の既存株主が所有する当社普通株式250,000株について全国保証社に譲渡される予定です。「割当後の所有株式数」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」については、これらの取引の株式数を反映して算出しております。
4. 「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、小数点以下第三位を四捨五入して表示しております。
5. インテリックスは自己株式758,609株(2025年11月30日現在)を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

6【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため参考情報として、株式移転完全子会社であるインテリックスの経営指標の推移を記載いたします。

(1) インテリックスの連結経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	2021年 5 月	2022年 5 月	2023年 5 月	2024年 5 月	2025年 5 月
売上高 (千円)	41,074,272	36,139,887	41,236,815	42,702,249	44,793,776
経常利益 (千円)	1,926,358	1,061,437	239,355	607,787	2,166,922
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,127,834	643,447	100,782	414,164	1,667,290
包括利益 (千円)	1,126,611	621,185	148,315	441,093	1,668,220
純資産額 (千円)	11,586,387	11,978,911	11,774,467	11,872,649	13,621,947
総資産額 (千円)	36,296,299	40,932,530	45,629,982	40,710,816	52,663,315
1株当たり純資産額 (円)	1,351.77	1,381.47	1,403.89	1,479.04	1,650.38
1株当たり当期純利益金額 (円)	131.88	74.55	11.65	50.04	206.54
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.9	29.2	25.8	29.1	25.4
自己資本利益率 (%)	10.2	5.5	0.8	3.5	13.2
株価収益率 (倍)	5.9	8.1	45.9	11.0	4.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	10,153,896	3,896,661	930,748	8,861,130	5,931,597
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,481,629	3,183,097	2,851,754	3,116,775	2,899,698
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,381,987	5,300,967	4,313,578	5,788,745	9,385,072
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,982,108	4,203,316	4,734,391	4,690,001	5,243,779
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	325 (32)	327 (36)	342 (40)	319 (41)	311 (42)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第27期の期首から適用しており、第27期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) インテリックスの経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	2021年 5 月	2022年 5 月	2023年 5 月	2024年 5 月	2025年 5 月
売上高 (千円)	39,724,168	34,588,756	39,117,000	39,038,968	38,586,322
経常利益 (千円)	2,206,889	1,014,413	213,348	559,864	1,740,277
当期純利益 (千円)	1,082,650	634,176	221,690	411,866	1,289,035
資本金 (千円)	2,253,779	2,253,779	2,253,779	2,253,779	2,253,779
発行済株式総数 (株)	8,932,100	8,932,100	8,932,100	8,932,100	8,932,100
純資産額 (千円)	10,771,390	11,136,643	11,053,106	11,148,990	12,280,033
総資産額 (千円)	34,723,930	39,308,176	43,351,368	37,330,187	46,883,989
1株当たり純資産額 (円)	1,256.68	1,286.27	1,319.90	1,391.00	1,516.52
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	35.00 (11.00)	26.00 (13.00)	18.00 (9.00)	19.00 (9.00)	46.00 (17.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	126.59	73.47	25.63	49.77	159.68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.0	28.3	25.5	29.9	26.2
自己資本利益率 (%)	10.5	5.8	2.0	3.7	11.0
株価収益率 (倍)	6.2	8.2	20.9	11.1	5.5
配当性向 (%)	27.6	35.4	70.2	38.2	28.8
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	234 (19)	224 (19)	232 (23)	213 (21)	195 (19)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	156.2 (125.6)	127.3 (127.9)	117.4 (146.4)	124.1 (195.0)	196.2 (201.9)
最高株価 (円)	897	799	630	640	949
最低株価 (円)	440	600	491	466	533

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第27期の期首から適用しており、第27期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

3. 最高株価及び最低株価は2022年4月3日以前については東京証券取引所(市場第一部)、2022年4月4日以降については東京証券取引所プライム市場、2023年10月20日以降については東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

4. 第30期の1株当たり配当額には、創立30周年記念配当14円(うち中間配当額に含まれる記念配当7円)を含んでおります。

2【沿革】

- 2025年6月27日 インテリックスの取締役会において、インテリックスの単独株式移転による持株会社「株式会社インテリックスホールディングス」の設立を内容とする「株式移転計画書」の内容を決議
- 2025年8月26日 インテリックスの定時株主総会において、単独株式移転の方法により当社を設立し、インテリックスがその完全子会社となることについて決議
- 2025年12月1日 インテリックスが単独株式移転の方法により当社を設立
当社普通株式を東京証券取引所スタンダード市場に上場

なお、当社の完全子会社であるインテリックスの沿革につきましては、インテリックスの有価証券報告書(2025年8月26日提出)をご参照ください。

3【事業の内容】

当社は持株会社として、グループ会社の経営管理及びこれに付帯する業務を行います。

インテリックスグループは、インテリックスホールディングス、連結子会社8社(インテリックス、株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社再生住宅パートナー、株式会社FLIE、株式会社TEI Japan、株式会社リコシス、株式会社インテリックス神戸みなど)により構成されており、「リノベーション事業分野」及び「ソリューション事業分野」における事業を行っております。

インテリックスグループの事業におけるインテリックスホールディングス及び関係会社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

<リノベーション事業分野>

当事業分野の主たる事業であるリノヴェックスマンション販売は、全国主要都市において、中古マンションを一戸単位で仕入れ、その後、子会社である株式会社インテリックス空間設計で最適なりノベーションプランを作成し、高品質な内装を施した上で、販売しております。

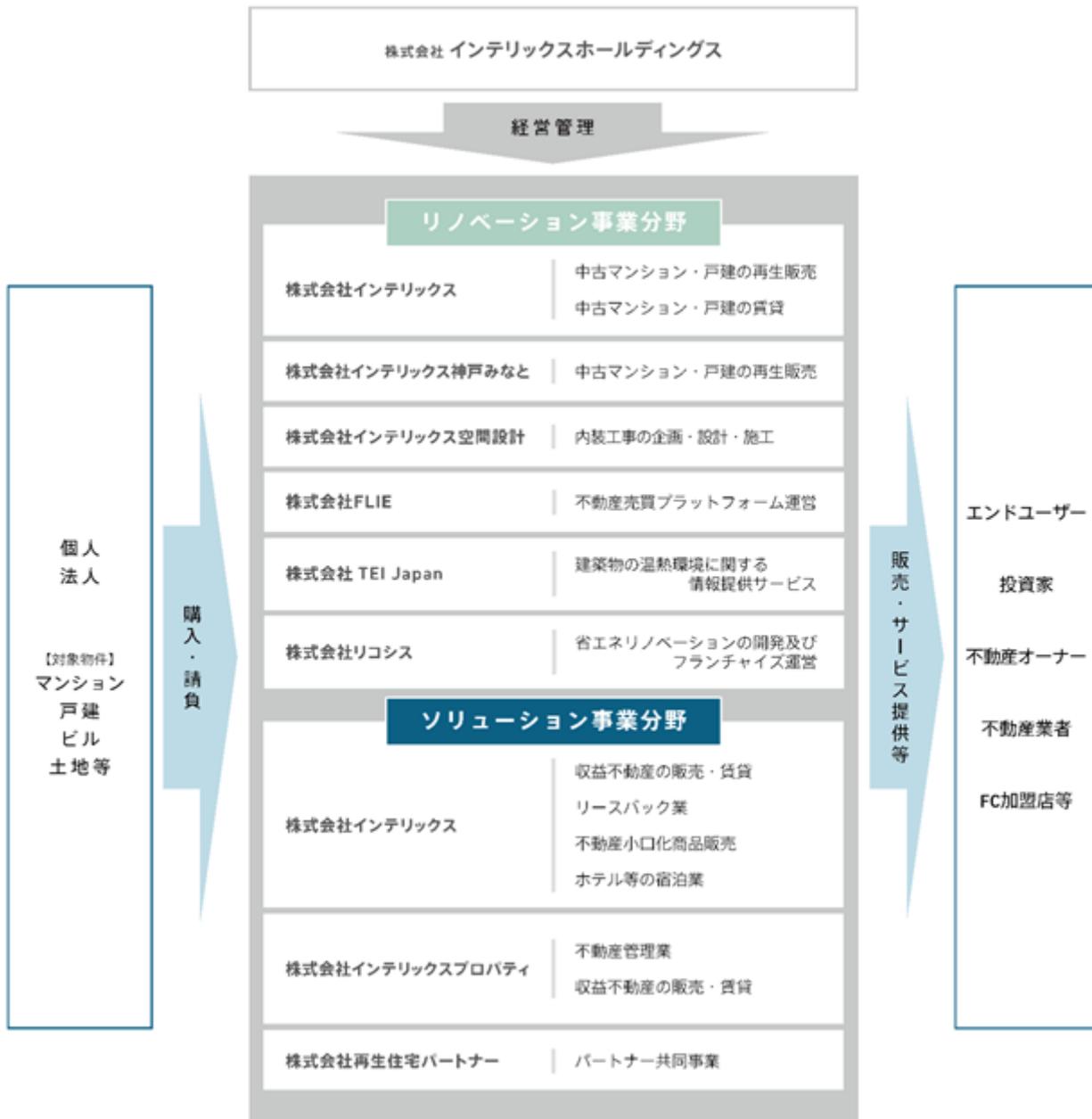
インテリックスグループが提供するリノヴェックスマンションの特長は、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新し現在のライフスタイルに合わせたリノベーションを施すことにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、最長20年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素(永住性や資産性など)を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

また、戸建の再生販売、賃貸、仲介、リノベーション内装請負、不動産売買プラットフォーム運営、買取再販共同事業、省エネリノベーションのフランチャイズ運営等を行っております。

<ソリューション事業分野>

その他不動産事業(一棟、土地等)の開発・販売・賃貸・管理・仲介、新築マンションの開発・販売、リースバック事業、不動産小口化商品販売、収益物件共同事業、ホテル等の宿泊業等を営んでおります。

なお、事業系統図は以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため参考情報として、2025年12月1日時点における関係会社の状況を記載いたします。

2025年12月1日現在

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所 有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社インテリックス	東京都渋谷区	2,253	不動産売買、不動産賃貸 業、不動産コンサルティング	100	経営管理 役員の兼任等...有
株式会社インテリックス 空間設計	東京都目黒区	20	内装工事の企画・設計・ 施工	100	経営管理 役員の兼任等...有
株式会社インテリックス プロパティ	東京都渋谷区	10	不動産の管理業・ 収益不動産の販売・賃貸	100	経営管理 役員の兼任等...有
株式会社再生住宅パート ナー	東京都中央区	100	買取再販共同事業・ 収益物件共同事業	100	経営管理 役員の兼任等...有
株式会社FLIE	東京都中央区	10	不動産売買プラット フォームの運営	100	経営管理 役員の兼任等...有
株式会社TEI Jap an	東京都中央区	50	建築物の温熱環境に関す る情報提供サービス	100	経営管理 役員の兼任等...有
株式会社リコシス	東京都中央区	80	省エネリノベーションの 開発及びフランチャイズ 事業	100	経営管理 役員の兼任等...有 役員等による優先株 式等への出資
株式会社インテリックス 神戸みなと	兵庫県神戸市	100	不動産売買、不動産賃貸 事業、不動産仲介業、不 動産コンサルティング、 不動産に係る業務	80	経営管理 役員の兼任等...有

(注) 1. インテリックスは特定子会社に該当しております。

2. 株式会社リコシスは、議決権のない優先株式等の種類株式を発行しております。議決権比率については、議決権のない優先株式等の種類株式を除いて算出しております。

3. 株式会社リコシスは、2025年3月31日付で120百万円の増資を行い、同年5月20日付で70百万円の減資を行いました。

4. インテリックスについては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。以下の主要な損益情報等は、最近事業年度（2025年5月期）の情報であります。

主要な損益情報等	売上高	38,586,322千円
	経常利益	1,740,277千円
	当期純利益	1,289,035千円
	純資産額	12,280,033千円
	総資産額	46,883,989千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2026年1月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）	
リノベーション事業分野	220	(26)
ソリューション事業分野	40	(6)
全社（共通）	41	(11)
合計	301	(43)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除いた、正規雇用労働者）であり、臨時雇用者（契約社員・派遣社員）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. リノベーション事業分野には、ソリューション事業分野を兼務する従業員が含まれております。
3. 全社（共通）の従業員数は、管理部門の従業員数であります。

(2) 提出会社の状況

2026年1月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
33 (7)	39.7	9.1	8,512

- (注) 1. 従業員数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除いた、正規雇用労働者）であり、臨時雇用者（契約社員・派遣社員）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. 平均勤続年数については、子会社からの出向者の通算の勤続年数を含めております。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 当社の従業員は、全て「全社（共通）」に属しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。そのため、株式移転完全子会社であるインテリックス及び連結子会社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社再生住宅パートナー、株式会社FLIE、株式会社TEI Japan、株式会社リコシス）の2025年5月期における管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異を記載しております。

インテリックス

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合（%） （注）1.	男性労働者の育児休業取得率（%） （注）2.	労働者の男女の賃金の差異（%）（注）3、5、6		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者（注）4
15.4	16.7	70.7	73.9	41.5

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 賃金は基本給、職能給、各種手当、賞与等を含み、通勤手当等は除きます。
4. パート・有期労働者は、パートタイマー社員、契約社員、派遣社員を含みます。
5. 当社グループ外への出向者は除いております。
6. 労働者の男女賃金差異については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。なお、同一労働の賃金に差はなく、職群及び等級別人数構成の差によるものであります。出向者は、出向先の従業員として集計しております。

連結子会社

当事業年度					
名称	管理職に占める女性 労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休 業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)3、5、6		
			全労働者	うち正規雇用 労働者	うちパート・ 有期労働者 (注)4
(株)インテリックス空間設計	20.0	-	79.9	84.2	45.8
(株)インテリックスプロパ ティ	50.0	-	76.5	76.5	-
(株)再生住宅パートナー	-	-	65.8	65.8	-
(株)FLIE	-	-	52.4	51.5	-
(株)TEI Japan	-	-	42.4	-	68.1
(株)リコシス	50.0	-	146.8	146.8	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 賃金は基本給、職能給、各種手当、賞与等を含み、通勤手当等は除きます。
4. パート・有期労働者は、パートタイマー社員、契約社員、派遣社員を含みます。
5. 当社グループ外への出向者は除いております。
6. 労働者の男女賃金差異については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。なお、同一労働の賃金に差はなく、職群及び等級別人数構成の差によるものであります。出向者は、出向先の従業員として集計しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営理念

当社グループは、企業理念(ミッション、ビジョン、バリュー、スローガン)の社内浸透を図り、中長期的な視点での新たな取り組み、価値創造に努め、新市場の創出を行ってまいります。

当社グループの理念体系



- 【ミッション(MISSION)】 人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる
- 【ビジョン(VISION)】 すべての人にリノベーションで豊かな生活を
- 【バリュー(VALUE)】 Inte11ex Mind インテリックスが大切にしている11のこと
- 【スローガン(SLOGAN)】 つぎの価値を測る。

(2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは、フロービジネス・ストックビジネス・イノベーションの三位一体による事業推進を通じて、機動的かつ強固な経営基盤の構築を目指しております。経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、「売上高」、「経常利益」、「ROE」を重要な経営指標と考え、その向上に努めて参ります。

(3) 経営環境

マンション市場の動向といたしましては、首都圏の中古の成約件数が2016年以降9年連続で新築の供給戸数を上回って推移しております。今後も、国内において新築マンションは、建設コストの高止まりや販売価格の高騰が依然として継続することで供給戸数が低水準に止まる一方で、リノベーションした中古マンションは、新築の代替商品として中長期的にも需要が堅調に推移するものと見込んでおります。

また、地球温暖化が急速に進行する中、カーボンニュートラルに向けた取組が地球規模で重要かつ喫緊の課題となっております。我が国においても、CO2排出量の約16%を占める家計部門において、2030年には2013年比で66%のCO2削減を中期目標として掲げております。新築住宅において省エネ基準の義務化が進展している一方で、既存住宅に関しては対応が不十分であり、リノベーションによる省エネ住宅の供給が不可欠となっております。

(4) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループの既存住宅を活かして再生するリノベーション事業は、新築に比べ環境負荷の小さいサステナブルなビジネスです。加えて、現在注力しております省エネリノベーションの開発・普及により、CO2の削減につながる省エネ住宅の供給を増やしていくことが、今後、当社に求められる社会的ミッションであると考えております。既存住宅には省エネリノベーションが“あたりまえ”の時代が訪れることを見据えて、当社が率先して業界に働き掛けながら、普及拡大に努めてまいります。

当社グループが経営戦略として掲げる「循環型リノベーションモデル」は、以下のとおりであります。



- [-] 環境負荷の小さいリノベーションマンションの供給によるCO₂削減に加え、省エネルギーを導入した物件を供給していくことで、喫緊の社会課題であるCO₂削減に積極的に取り組みます。
- [+] 機能性に加え、デザイン性を更に高めたりリノベーションと、アフターサービスの充実を図ることで、住まう方のQOL (Quality of Life) を高めます。
- [=] 不動産売買プラットフォーム「FLIE」の開発・普及に努め、取引の利便性・経済性に寄与する不動産取引のDX化を進めます。
- [x] 様々なパートナー(企業・地域・人)と連携・提携により、「共創」という新たな価値の創出を図ります。

これらにより、当社グループの「循環型リノベーションモデル」を促進し、社会が抱える様々な課題の解決と企業価値の向上に努め、持続可能な社会の実現を目指すサステナビリティ経営を実践してまいります。

2026年5月期においては、持続的な成長に向けた経営基盤の構築と事業の拡充を重点方針として掲げております。具体的には、リノベーション事業分野・ソリューション事業分野の両セグメントにおいて、売上拡大・バランスの取れたポートフォリオの構築により経営基盤を強化し、積極的な仕入れによる規模の拡大を図ります。加えて、次なる成長を見据えた「次世代人材の育成」と、より強固な経営体制づくりを行うための「従業員エンゲージメントの向上」を柱とした『人的資本経営』の実践を進めてまいります。

また、2025年は、インテリックスが創立30周年を迎えるにあたり、次の10年そしてその先を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、持株会社体制へと移行いたしました。本移行により、当社は、経営戦略の策定、グループ事業会社の支援、及び不動産DX分野や省エネルギー分野をはじめとする不動産業界の様々なソリューションサービスの提供、より快適な住まいづくりを加速させるM&Aや、新規事業創出を含む戦略投資の拡大に注力してまいります。一方で、事業会社は、事業運営に専念し、環境変化に迅速に対応しながら独立した形で収益の拡大を目指していくグループ経営体制を構築していきたいと考えております。このような企業体制への移行を推進することで、経営資源配分の最適化を図り、当社グループ全体の価値向上と持続的な成長を実現してまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループは、企業理念に基づき、事業と一体となってサステナビリティ課題に取り組むと共に持続的な成長に向けた重要課題（マテリアリティ）を特定し、事業を推進しております。

マテリアリティ

マテリアリティ	ESG	取組み方針	具体的な取組みの方向性	SDGsのゴール
循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現	E	循環型経済（サーキュラーエコノミー）に資するビジネスモデルの構築・推進により、バリューチェーン全体の脱炭素化/カーボンニュートラルに取り組む。	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーの推進 ・温熱計算業務の標準化、効率化 ・省エネ性能の見える化推進 ・GHG排出抑制に向けた取組み 	   
多様な人材の活躍	S	多様な人材が潜在的能力を發揮できる企業文化を育み、変化に強い社員・企業へと変革する。	<ul style="list-style-type: none"> ・企業理念の浸透 ・女性活躍に向けた取組み ・承認する職場づくり ・戦略的教育体系の構築と実施 	  
責任あるビジネスプロセスの構築	G	サプライチェーン全体を通じてESGリスクの最小化を図り、ステークホルダーの信頼を獲得する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスプロセスの標準化 ・コンプライアンス研修実施 	 

当社グループでは、「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」というVISIONを掲げ、循環型経済（サーキュラーエコノミー）の実現を目指しております。主力事業であるリノベーションが果す役割は、単に中古住宅を改修することで機能や価値を再生するだけではありません。そこに住む人々に対して、新たな住まい方、健康で豊かな暮らし、さらには環境負荷軽減に貢献する省エネルギーをはじめとした環境ソリューションの普及を促進することにより、地球環境にやさしい生活を提案することこそが、当社グループの担う重要な役割であると言えます。

「循環型リノベーションモデル」は、リノベーションを通じて循環型経済の実現に貢献することのできる「新しいビジネスモデル」であり、当社グループが掲げるVISIONを実現するための「成長戦略」でもあります。

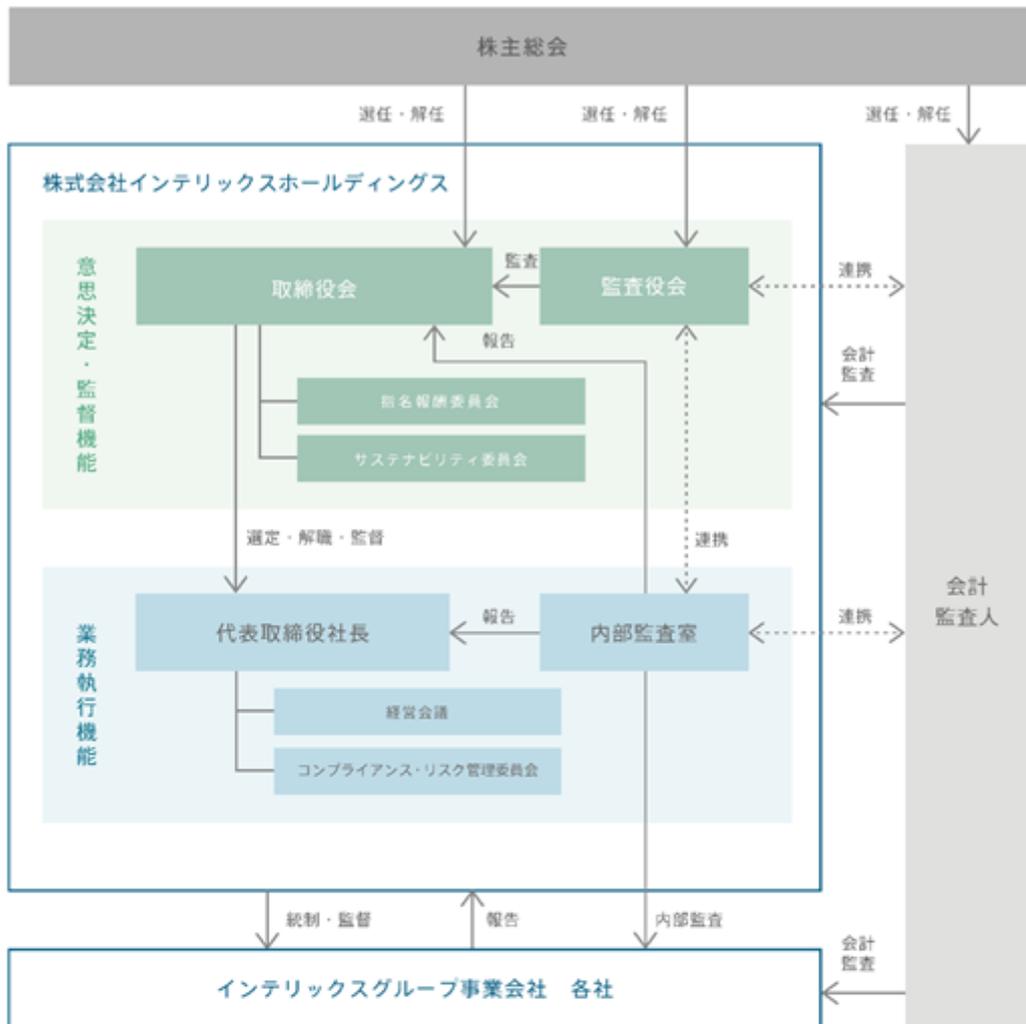
(1) サステナビリティ全般

ガバナンス

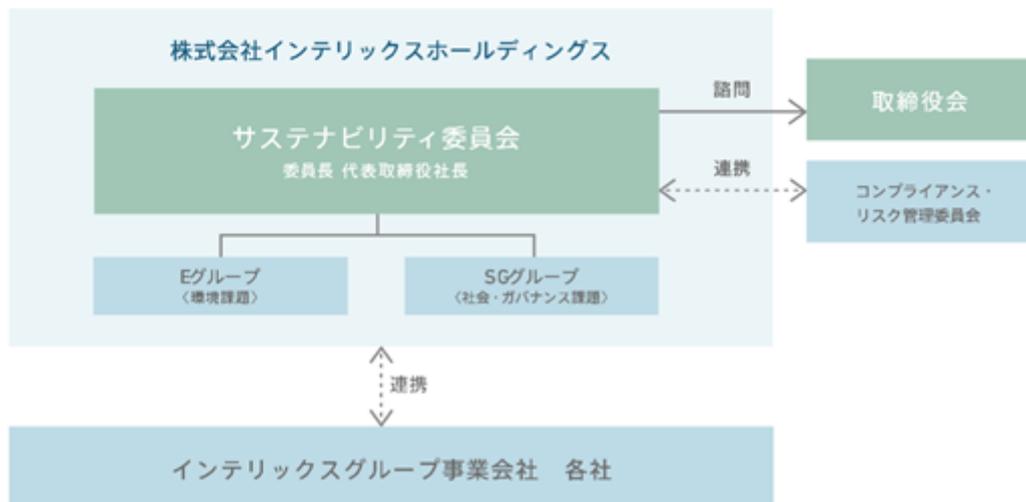
当社グループでは、取締役会の諮問機関として、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会（委員の構成等は下図のとおり）を発足させ、コーポレート部門や営業部門、グループ子会社等と連携しながらサステナビリティ経営を推し進めています。

同委員会では、分科会としてE（環境）グループとSG（社会・ガバナンス）グループを組織し、Eグループが気候変動に関して、SGグループが人的資本及びガバナンスに関して、それぞれ対応方針作成や具体的な施策の取り纏め等の活動を行っております。また、同委員会にて定期的にリスクや機会の評価、戦略・計画・予算の見直しの状況等をモニタリングし、取締役会へ報告・提言を行っております。

コーポレートガバナンス体制図



サステナビリティ体制図



当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、参考情報として、完全子会社であるインテリックスの2025年5月期のサステナビリティ関連の会議体における主要な承認・報告事項について記載いたします。

(2025年5月期 サステナビリティ関連の会議体における主要な承認・報告事項)

取締役会	報告回数 2回/年	承認・報告事項 ・サステナビリティ委員会の推進体制 ・Eグループ(環境関連) ・SGグループ(社会・ガバナンス関連) 取組み進捗状況
サステナビリティ委員会	開催回数 6回/年	承認・報告事項 Eグループ ・TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)に基づく情報開示内容 ・CDP(カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト) 質問書回答状況 ・CDP評価結果「B-」(2年連続) ・CO2排出量算定状況 SGグループ ・教育体系整備状況及び実施状況 ・表彰制度の設定及び実施状況 ・従業員エンゲージメント向上のための施策の実施状況 ・社内コミュニケーション活性化施策の実施状況 ・エンゲージメントサーベイの実施状況

リスク管理

当社では、財務または戦略面で重大な影響をもたらすリスクについては、コンプライアンス・リスク管理委員会とも連携しつつサステナビリティ委員会にて当該リスクに対する分析を行い、適切な対応を定めると共に、定期的に取り締役に報告しています。このうち、気候変動関連については、自然災害により不動産が直接被害を受けるリスクだけではなく、エネルギーや資材価格の高騰等、その他バリューチェーンで発生し得るリスクについても、想定される発現時期も含めて評価しております。

(2) 気候変動への対応

ガバナンス

当社では、マテリアリティの1つに「循環型経済(サーキュラーエコノミー)の実現」を掲げ、全社的に取り組んでおります。気候変動への対応は、当社が取り組むべき最も重要なテーマの1つであり、着実に進めるため、サステナビリティ委員会を中心として各部門との連携を強化して取り組みを推進しております。サステナビリティ委員会に気候変動戦略の立案と推進を行うEグループを設置し、気候変動に関するリスクや機会について審議し、取締役会にその審議内容や対応方針について提言を行っております。

戦略

当社グループにおける、前述のサステナビリティに関して特定された重要課題（マテリアリティ）の解決に向けた取り組みの方向性を認識すると共に、気候変動に関するリスクと機会が自社にもたらし得る影響について、シナリオ毎の違いも考慮して把握し、サステナブルな社会の実現に向けて取り組みを行っていきます。

（気候変動に関するリスクと機会）

リスク

	外部環境の変化	発生事象	影響因子	事業影響	財務影響
移行リスク	脱炭素政策・規制の強化	炭素税制度導入	炭素税価格や資材調達価格アップ	炭素税制度導入による直接的・間接的な調達コストの増加	費用増加
	〃	エネルギーMIX	エネルギー価格	エネルギー使用による使用量の増加	費用増加
	〃	資材の需給バランスの変化	調達価格	資材の需給バランスが崩れることによる調達コストの増加	費用増加
	〃	建築規制導入	調達価格・工法変化	新たな建築規制導入や技術進歩による工期延長や設備投資	費用増加
物理的リスク	風水害激甚化	サプライチェーン断絶	サプライヤー-依拠度合い	工期延長	費用増加
	〃	販売物件の被災	物件時価	販売価格下落	売上高減少
	〃	災害の発生	被災規模、エネルギー価格	被災・エネルギー使用	損失発生、費用増加
	気温上昇等	エネルギー需要拡大による供給逼迫	エネルギー価格	エネルギー使用	費用増加
	海面上昇	浸水エリアの拡大	物件調達価格、優良物件数	物件調達	費用増加

機会

外部環境の変化	発生事象	影響因子	事業影響	財務影響
脱炭素政策・規制の強化	補助制度導入	支出補助金額	調達先・調達部材、新技術導入・開発	費用減少
ステークホルダーの意識向上	グリーン金融拡大	金利	資金調達	費用減少
〃	グリーン投資拡大	投資家の評判	株価	
〃	顧客ニーズの変化	既存領域の市場規模	新規顧客の取り込み	売上高増加
〃	〃	〃	付随サービスの強化	売上高増加
〃	〃	〃	製品機能の高度化	売上高増加

なお、特に炭素税についてはIEA（世界エネルギー機関）の「NZE 2050」シナリオ値を参照し財務影響の定量化を試行的に実施し、それ以外のリスク・機会については、移行リスクの高まるシナリオ（1.5/2 シナリオ）および物理的リスクの高まるシナリオ（4 シナリオ）の両面から定性的に評価しております。

リスク管理

気候変動に関するリスク管理については、前述のサステナビリティ全般・リスク管理と同様となります。

指標及び目標

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため、株式移転完全子会社であるインテリックス及び連結子会社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社再生住宅パートナー、株式会社F L I E、株式会社T E I J a p a n、株式会社リコス）の当事業年度（2025年5月期）のGHG排出量の実績について記載いたします。

インテリックス及び連結子会社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社再生住宅パートナー、株式会社F L I E、株式会社T E I J a p a n、株式会社リコス）では、2025年5月期のGHG排出量の実績については、Scope1、Scope2、Scope3別に算定しました。気候変動に関するリスクと機会を管理するためのGHG以外も含めた指標や目標についても今後検討いたします。

（温室効果ガス（CO2）実績）

	内容	実績
Scope1	自社の排出	170.54t-CO2
Scope2	エネルギー起源の間接排出	499.53t-CO2
Scope3	その他の間接排出	303,570.54t-CO2

（注）1．算定期間：2024年6月～2025年5月。

2．Scope2算定方法：マーケットベース。

3．開示対象：Scope1,2およびScope3は、インテリックスグループ全体を対象としています。

(3) 人的資本

当社及びグループ会社は、「インテリックスグループ人的資本経営方針」を定め、重要な経営資産である「人的資本」の価値を最大限に引き出すことを通じて中長期的な企業価値向上につなげる経営である「人的資本経営」を目指します。

（人的資本に対する取り組み姿勢）

当社グループでは、MISSION「人と社会と新しい価値をつなぎ、幸せをつくる」を掲げ、「つぎの価値を測る」をSLOGANに、持続的な企業価値向上を目指しています。全社員一丸となってVISION「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」を実現できるように取り組んでいます。

この考えのもと、当社グループにとって重要な経営資産である「人材」が持続可能な競争源泉であると位置付け、マテリアリティに『多様な人材の活躍』を設定しています。多様化する従業員の就業意識や、社会の公器として企業に求められる機能や役割などに対応し、多様な「人材」を惹きつける組織としていきます。多様な人材が持てる能力を最大限に発揮しうる環境を醸成し、経営戦略と連動した人事戦略を実現していきます。

インテリックスグループ 人材戦略 VISION

社員が、企業理念に共鳴し、お互いに信頼し合い、ともに成長し続ける

戦略

（人的資本経営方針）

当社およびグループ会社は、人材育成方針と社内環境整備方針からなる「インテリックスグループ人的資本経営方針」を定め、重要な経営資産である「人的資本」の価値を最大限に引き出すことを通じて中長期的な企業価値向上につなげる経営である「人的資本経営」を目指します。

人材育成方針

インテリックスグループ人材戦略VISION「社員が、企業理念に共鳴し、お互いに信頼し合い、ともに成長し続ける」に基づき、ひとりひとりが「気づき、考え、行動する」人となることを目的として計画的な採用、教育、異動、キャリア開発等を積極的に実施します。多様な人材が活躍できる企業になることを目指します。

社内環境整備方針

人材育成方針と連動した社員の自主性とチャレンジ精神を評価する評価制度、公正性・透明性を確保した給与制度、社員の心理的安全性を高める取り組みなどを実施することで、すべての従業員が、能力を最大限に発揮できる環境整備、達成感や貢献実感などの誇り・やりがいを持ち活躍できる組織作りを行い、従業員のエンゲージメント向上を目指します。

また、自部署だけでなく他部門・メンバーの状況について積極的に知り、かかわり合おうとする意識変容の促進・環境整備に取り組んでまいります。

（人事戦略の3つの柱）

「多様性を活かす」

人材の多様性を、急速に変化する世の中に「柔軟に対応する力」や、迅速に次の打ち手を創り出せる「組織の力」に変えることが重要だと考えています。

重点項目	概要
ダイバーシティへの取り組み	年齢や性別、身体能力に関わらず、多様な人材がそれぞれの能力を十分に発揮できるように、ダイバーシティへの取り組みを推進する。

「戦略的な人材育成」

自己変革に挑戦する社員を尊重し、「成長・活躍・自己実現の場」を提供することが重要だと考えています。

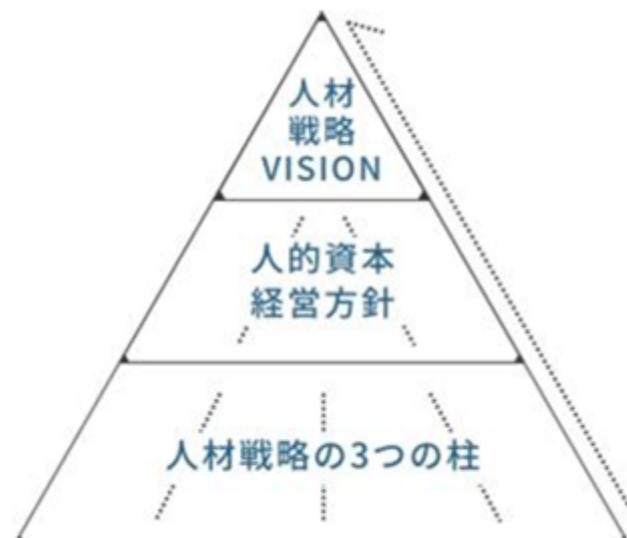
重点項目	概要
採用活動の見直しと強化	人材要件の再設定や新卒採用時のインターン実施、内定者研修など、採用活動の見直しを行い、新たな方法や仕組みづくりで必要な人材を確保する。
教育体系の再構築	階層別や職種別の研修制度設計など、教育体系を再構築して、早期戦力化、能力向上、高度な人材の育成を図る。また、若手・中堅社員に対して、未来を創る次世代リーダーとしての自覚、挑戦の機会を創出する。

「いきいきと働きやすい風土づくり」

「心身ともに健康で働ける」かつ「パフォーマンスを最大限発揮できる」職場の提供をし続けることが重要だと考えています。

重点項目	概要
社内コミュニケーションの活性化	社内表彰制度「社長賞」の設定、社内報や交流イベントなど、会社・部門・チームを超えたコミュニケーションを活性化させることで、相互理解促進によりお互いを信頼・称賛し合える企業文化を醸成する。
人事制度の見直し	新たな評価制度・給与制度など、社員にとってより公平・公正で、活力を引き出す人事制度の導入を検討する。

当社グループの成長に向けた「人材戦略VISION」「人的資本経営方針」「人材戦略の3つの柱」



（戦略実現に向けた取組と課題）

人材戦略VISIONに基づき、社員が自発的に行動し、ともに連携しながら、当社グループの更なる発展を目指す取り組みを実施しています。その取り組みを実施しながら、従業員の状況を把握するため、エンゲージメント調査を実施しています。2024年3月には、社内で独自の調査項目を設定しサーベイを実施、課題の抽出を行いました。2024年3月の取り組みおよび結果を踏まえ、本年よりさらに詳細な課題分析と対策の具体化のため、組織課題の可視化を目的としたツールを導入し専門的な助言も取り入れながらサーベイを継続しております。

なお、当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため参考情報として、株式移転完全子会社であるインテリックス及び連結子会社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社再生住宅パートナー、株式会社FLIE、株式会社TEI Japan、株式会社リコシス）のエンゲージメントサーベイ実施状況を記載いたします。

エンゲージメントサーベイ概要

「心身の健康状態」、「仕事内容」、「人間関係」、「組織との関係（組織内・組織間連携）」、「組織理解（企業方針・組織制度・福利厚生等の理解）」のカテゴリ毎に調査をいたしました。

（対象者） グループ社員（契約社員・再雇用者、パート・アルバイト社員、派遣社員を除く）

（実施時期）2025年4月

（回答方法）WEB上での匿名回答

（回答率）90%

調査結果を鑑み、既に策定している人材育成方針及び社内環境整備方針を更新し、把握した課題に対して具体的かつ迅速に対応策を実施してまいります。

把握した課題に対して必要な取り組み

- ・多様な人材活躍のための企業風土の醸成、採用・育成の新しいシステムの構築
- ・組織やチームの課題に対し、自分事として解決に挑む個々のリーダーシップ開発及び今後の組織マネジメントを担う若手・中堅メンバーへの教育強化
- ・達成感や成長実感、貢献性などの働きがいを実感できる制度の見直し
- ・経営の方向性やMISSION・VISION・VALUEに対してより高いレベルでの共感及び実行主体としての当事者意識醸成

課題に対する具体施策

（人材活躍・育成）

- ・新卒社員研修の充実（研修運営部門・人事に限らない、各部社員による講義・指導など実践的なプログラムの導入）
- ・若手・中堅人材の早期活躍に向けた人事制度の変更（昇進昇格推薦要件の緩和等）
- ・ユニットリーダー制の導入（非管理職若年層のリーダーシップ開発・支援）および、ユニットリーダー向け研修
- ・昇進昇格者に対しての階層別教育・研修
- ・評価者向け研修・教育（評価についての適切なフィードバック・期待役割の明確化）
- ・eラーニング研修受講推進による学習機会創出

（組織理解・当事者意識）

- ・経営層から理念について継続的な発信
- ・福利厚生制度の発信・周知

（職場環境改善）

- ・社内交流会の実施（子育て世代座談会等）
- ・オフィス移転に伴う職場環境改善（コミュニケーション活性、業務効率化、従業員モチベーション向上）
- ・セルフコンディショニング支援（睡眠・セルフマネジメント等の健康推進研修）

今後も継続して定期的にサーベイを実施し、これらの施策に対しての効果検証を行うとともに、経年での変化を捉え、改善に活かしながら、さらなるエンゲージメント向上を目指してまいります。

指標と目標

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため、株式移転完全子会社であるインテリックス及び連結子会社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックスプロパティ、株式会社再生住宅パートナー、株式会社FLIE、株式会社TEI Japan、株式会社リコス）の2025年5月期の実績について記載いたします。

当法人材戦略VISION「社員が、企業理念に共鳴し、お互いに信頼し合い、ともに成長し続ける」の実現に向けた方針と戦略に関連する指標は以下のとおりです。

いきいきと働きやすい環境・風土づくりを積極的に推進し、多様なスキル・バックグラウンドを持った人材が働きやすい職場を作ることによって、社員とともに成長し続ける企業を目指します。

有給取得率

年末年始、夏季休暇、GW休暇では、有給を合わせて取るように促す有給奨励の取り組みを継続し、今後も積極的な取得促進を行ってまいります。

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
有休取得率（％）	65.5	68.2	60.1

有給取得率 = 取得日数 ÷ 付与日数 × 100（％）

「付与日数」は繰り越し日数を除き、「取得日数」は実際に取得した日数です。

2023年5月期・2024年5月期においては、契約社員（再雇用社員含む・パートタイム社員除く）を含んでおりましたが、2025年5月期より、正規雇用労働者のみを対象としております。

有給付与期間は、1 / 1 ~ 12 / 31の間の付与日数で計算しています。

厚生労働省「令和6年就労条件総合調査」より、令和6年の年次有給休暇取得率の平均は、65.3％（不動産業単体：62.4％）

参照：令和6年就労条件総合調査の概況 | 厚生労働省

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/jikan/syurou/24/dl/gaikyou.pdf>

働き方

・育児休業復職率

育児休業から復職する社員は100％となっております。個人毎に勤務時間を柔軟に設定できる短時間勤務制度や、リモートワークやフレックスタイム制を活用し雇用継続を図っております。

・宅地建物取引士資格保有率

資格取得支援制度や資格手当を付与するなど社員へのモチベーションアップ・人材育成に繋がられるよう取り組み、知識量向上を通じて業務での活用を推奨しております。尚、今後は更なる保有率向上に向けた施策を実施してまいります。

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
育児休業復職率（％） 1	100.0	100.0	100.0
宅地建物取引士資格保有率（％） 2	46.2	43.2	44.8

1 育児休業復職率 = 育児休業復職者数 ÷ 育児休業取得者数 × 100（％）

契約社員（再雇用社員・パートタイム社員含む）を含みます。

2 宅地建物取引士資格保有率 = 宅地建物取引士資格保有者数 ÷ 従業員数 × 100（％）（連結子会社を除く）

2023年5月期・2024年5月期においては、正規雇用労働者のみを対象としておりましたが、2025年5月期より、契約社員（再雇用社員・パートタイム社員含む）を含みます。

多様な人材活用

・シニア世代の活躍推進

定年到達社員の再雇用や、知識・経験を有するシニア人材の雇用により、業務・技術伝承や後進育成を推進する環境を充実し、知識・技能の維持向上による競争力強化に取り組んでまいります。

・障害者の安定雇用

誰もがいきいきと働ける社会の実現に向け、障害者雇用を推進しております。ハローワークや就労支援機関などと連携した採用活動を進め、法定雇用率を上回る人材が在籍・活躍しています。障害者の就労継続のため、勤務時間や働き方、業務内容について個々人に応じ柔軟に設定し、環境整備にも継続的に取り組んでおります。

今後も一人ひとりの可能性を大切に、それぞれの能力を最大限に発揮して活躍できる職場づくりに取り組んでいきます。

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
再雇用人数（名）	8	8	10
障害者雇用（名）	9	6	5

離職率

厚生労働省の「令和5年雇用動向調査結果の概要」によると、不動産業界平均離職率は16.3%であり、こちらの数値を下回る結果となりました。今後、職場環境整備および個々人の能力開発・最適配置等を行うことで、社員一人ひとりがモチベーションを高く持ち業務を遂行できるような環境づくりをしてまいります。

	2023年度5月期	2024年5月期	2025年5月期
離職率（%）	10.3	13.1	11.1

離職率 = 期中の離職者数 ÷ 期初の在籍者数 × 100（%）

正規雇用労働者における数値です。

不動産業界平均16.3%

参照：令和5年雇用動向調査結果の概要 | 厚生労働省

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/24-2/dl/gaikyou.pdf>

採用実績

当社では、仕入営業職での募集割合が高く、既存社員においても男性の割合が多く占めています。その中で、時短勤務やキャリア選択の機会を積極的に増やし、活用することで女性割合も今後増やしていくよう努めております。

中長期的な人材活躍や企業成長を鑑み、2024年5月期以降、新卒採用を積極的に行い若手人材の獲得・育成に注力しております。また、中途採用は、後継者育成の観点からも、多様な知識・経験を有する人材の採用を引き続き行ってまいります。

		2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
新卒採用	男性（名）	5	18	12
	女性（名）	3	5	11
	全体（名）	8	23	23
中途採用	男性（名）	30	6	5
	女性（名）	18	5	8
	全体（名）	48	11	13

（注） 正規雇用労働者における数値です。

研修時間

入社後の新入社員研修では、現場で生きる各種研修を実施し、業務遂行に向けた土台づくりを行っています。

2024年4月入社の新卒採用から採用人数が大幅に増加したことを受け、新卒社員のみでなくOJT担当者向けの研修も拡充いたしました。研修プログラムは、毎年研修受講者とOJT担当者の声を拾い、よりよいものに改善できるように取り組んでいます。今期はより実践的な内容の組み込み等、新卒・OJT担当ともに実務に結びつくプログラムの構築を図り、集合研修時間の効率化を実現しております。

引き続き、研修プログラムの構築に注力し、若手人材の育成を中心に、持続的な人材育成を推進してまいります。

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
研修時間(新卒)(時間)	152	209	156
研修時間(OJT担当者)(時間)	-	7	6

平均勤続年数、年齢

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
平均勤続年数(年)	7.5	8.0	7.8
平均年齢(歳)	39.5	38.9	38.2

(注) 正規雇用労働者における数値です。

総労働時間

働き方改革の推進を目的に、下記当社従業員一人当たりの月平均労働時間を指標とし、今後はフレックスタイム制をさらに有効的活用・柔軟な働き方を推進し労働環境の改善、意識向上に努めていきます。

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
年平均総労働時間(時間)	2,193	2,206	2,163
月平均総労働時間(時間)	182	183	180

(注) 正規雇用労働者のうち、期中退職者・期中入社者・短時間勤務者・休職者を除く数値です。

3【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 競合及び価格競争について

当社グループの主な営業エリアである首都圏及び地方主要都市は、競合他社が増加している地域であるため、今後、競合他社の参入状況によって仕入件数あるいは販売件数が減少した場合、又は価格競争等によって物件の仕入価格が上昇したり販売価格が下落して採算が悪化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、競合他社の動向を的確に把握し、不動産の仕入活動においては過度な価格競争とならないよう市場動向をモニタリングする等、事業採算性を重視した取得により、リスクの軽減を図っております。

(2) 不動産市況及び住宅関連税制等の影響について

当社グループの事業は景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、雇用情勢の悪化、金利の上昇、地価の騰落、住宅税制の改正及び消費税率の上昇等が生じた場合等においては、購買者の購入意欲が減退し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、主力事業でありますリノヴェックスマンション事業における重要な経営管理指標として、仕入から内装工事を経て販売引渡しまでの適正な事業期間の徹底により、リスクの軽減を図っております。

(3) 在庫リスクについて

当社グループでは事業構造上、棚卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、2025年5月期末で54.2%となっております。

販売状況に応じて物件の仕入を調節するなど、在庫水準の適正化に努めておりますが、何らかの理由により販売状況が不振となり、その間に不動産の市場価格が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

当社グループの不動産販売の売上計上方法は、売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び物件の内容（個別物件の利益率等）等により、当社グループの上期及び下期又は四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

(5) 法的規制等について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「不動産特定共同事業法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「建築士法」、「建設業法」等の法令により規制を受けております。これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となりますが、当該許認可等には原則として有効期間があり、その円滑な更新のため、当社グループでは「企業行動憲章」及び「コンプライアンス規程」を制定し不祥事の未然防止に努めております。現時点においては、当該許認可等の取消し又は更新拒否の事由に該当する事実はありませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
株式会社インテリックス	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(5) 第6392号	2023年2月4日から 2028年2月3日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条
	不動産特定共同事業者 許可	東京都知事 第97号	2015年3月20日から	不動産特定共同事業法 第36条
株式会社インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第52796号	2021年11月15日から 2026年11月14日まで	建築士法第26条
	一般建設業許可	東京都知事許可 (般-7)第152419号 大工工事業 内装仕上工事業	2025年9月10日から 2030年9月9日まで	建設業法 第8条及び第29条
	特定建設業許可	東京都知事許可 (特-7)第152419号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業	2025年9月10日から 2030年9月9日まで	建設業法 第8条及び第29条
株式会社インテリックス プロパティ	宅地建物取引業者免許	東京都知事(2) 第99689号	2021年9月17日から 2026年9月16日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条
	賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(02) 第002468号	2021年11月10日から 2026年11月9日まで	賃貸住宅の管理業務等 の適正化に関する法律 第23条
	一級建築士事務所登録	東京都知事許可 第66324号	2024年10月1日から 2029年9月30日まで	建築士法第26条
株式会社再生住宅パー トナー	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1) 第10418号	2023年5月31日から 2028年5月30日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条
株式会社 F L I E	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1) 第10892号	2025年3月13日から 2030年3月12日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条
株式会社 T E I J a p a n	一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第65665号	2023年8月5日から 2028年8月4日まで	建築士法第26条
株式会社インテリックス 神戸みなと	宅地建物取引業者免許	兵庫県知事(1) 第12721号)	2025年12月24日から 2030年12月23日まで	宅地建物取引業法 第5条及び第66条

(6) 個人情報の管理について

当社グループは、営業活動に伴って入手した顧客の個人情報について、個人情報の保護、適正な管理が重要な社会責務であることを認識し、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関係諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めております。また、グループ各社に「個人情報保護方針」及び「個人情報保護規程」並びにセキュリティ管理を含めた「システム管理規程」等を定め、社員の教育・啓蒙を行い、個人情報の保護を図っております。しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合には、当社グループの信用力が低下し、それに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) サイバー攻撃やコンピュータウイルス等の脅威

当社グループの業務においてITへの依存度が高まるにつれ、サイバー攻撃やコンピュータウイルス等の脅威も同様に高まってきております。その対策には万全を期しておりますが、今後想定を超えるサイバー攻撃やコンピュータウイルスに感染した場合、一部コンピュータシステムの停止等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(8) 有利子負債への依存について

当社グループの不動産取得費は主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、経済情勢等によって市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼすこととなります。また、何らかの理由により借入が行えなくなった場合には、当社グループの事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、在庫管理の徹底、経営環境及び業績動向に沿ったキャッシュ・ポジションの確保を図るなど、財務の健全化に取り組むとともに、複数の金融機関との良好な取引関係の維持・向上により、リスクの軽減を図っております。

参考情報として、インテリックスの最近3事業年度における期末有利子負債残高、期末総資産額、有利子負債依存度は、以下のとおりであります。

	2023年5月期	2024年5月期	2025年5月期
期末有利子負債残高(A)(千円)	31,148,811	25,718,184	35,080,180
期末総資産額(B)(千円)	45,629,982	40,710,816	52,663,315
有利子負債依存度(A/B)(%)	68.3	63.2	66.6

(9) 金融機関からの借換えについて

当社グループの販売用不動産及び賃貸事業に供している固定資産の資金調達は、主に金融機関からの借入によっております。また、当該借入金については、販売用不動産は物件の売却、固定資産については賃貸収入等から返済する方針であります。なお、返済期日を迎える固定資産の一部の物件については、随時、金融機関からの借換えを行っておりますが、借換えは短期の借入となる場合もあります。当社グループにおいては、固定資産については原則長期借入金による調達を行うとともに、賃貸収入がある物件の特性等について理解を得ていることもあり、現在、金融機関からの借換えにおいて資金繰りに重大な影響は生じておりませんが、今後、金融機関の融資姿勢に重大な変化が生じた場合においては、当社グループの業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(10) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 訴訟等について

当社グループは、現時点において業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが販売、施工、管理する不動産物件において、瑕疵の発生、又は内装工事期間中における近隣からの騒音クレームの発生等があった場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 自然災害及びパンデミック等のリスクについて

大規模な地震、津波、風水害等の自然災害により、当社グループの資産や営業拠点が深刻な被害を受けた場合や、感染症の世界的流行(パンデミック)により、社会活動が停滞し、経済環境が悪化した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日現在において判断したものであります。

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近事業年度に係る連結財務諸表及び財務諸表を作成しておりません。

そのため、株式移転完全子会社であるインテリックスの最近事業年度の経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は次のとおりであります。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当連結会計年度（2024年6月1日～2025年5月31日）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善により総じて緩やかに回復しているものの、米国関税引き上げや物価上昇等、懸念される状況が続いております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、首都圏の中古マンション市場は、成約価格が2025年5月において前年同期を9.9%上回り、また、成約件数は当該期（2024年6月～2025年5月）において前年同期から12.0%上回り活況を呈しております。

リノベーション事業分野におけるリノヴェックスマンション販売は、平均販売価格が2,940万円となり前期から5.0%上昇したものの、前期において滞留物件の売却を先行し仕入を厳選した影響を受け、当期の販売件数は前期比6.8%減の1,052件となり、当該売上高は前期比2.1%減となりました。しかしながら、同事業分野のその他事業として、インテリックス空間設計によるリノベーション内装事業や、再生住宅パートナーによる買取再販共同事業の売上伸長により、リノベーション事業分野全体の売上高は前期比1.0%増となりました。また、ソリューション事業分野において、一棟収益物件の売却、不動産小口化商品「アセットシェアリング」の組成、加えて、再生住宅パートナーによる収益物件共同事業や高稼働率で推移するホテル事業の増収等を要因として、同事業分野の売上高は、前期比22.2%増となりました。それらの結果、当期における連結売上高は、前期比4.9%の増収となりました。

利益面では、リノヴェックスマンション販売において、前期に滞留物件の早期売却を行い鮮度の高いものへと入替えを実施した結果、当期の利益率が大きく改善したことに加え、一棟収益物件の売却をはじめとするソリューション事業分野の利益が大幅に増加したことによりまして、連結での売上総利益は前期比36.7%の増益となりました。そして、営業利益は、販売費及び一般管理費の前期比14.0%増を吸収し、前期の2.5倍の増益となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は、前期比4.9%増の447億93百万円となり、営業利益が前期から2.5倍の23億86百万円、経常利益が前期から3.5倍の21億66百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が前期から4倍の16億67百万円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(リノベーション事業分野)

当事業分野における物件販売の売上高は、リノヴェックスマンションの販売件数の減少により、前期比2.1%減の309億49百万円となりました。同事業分野における賃貸収入の売上高は、同10.2%増の1億27百万円となりました。また、同事業分野におけるその他収入の売上高は、買取再販共同事業等やリノベーション内装事業、FLIEによる不動産売買プラットフォーム事業等により、同32.2%増の40億40百万円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同1.0%増の351億17百万円となりました。また、同事業分野の営業利益は、リノヴェックスマンション販売の利益率が改善したことや同事業分野の事業拡大により、同100.1%増の11億1百万円となりました。

(ソリューション事業分野)

当事業分野における物件販売の売上高は、一棟収益物件の売却、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの組成等があったものの、前期比で1.2%減の51億99百万円となりました。同事業分野における賃貸収入の売上高は、同3.6%増の9億76百万円となりました。また、同事業分野におけるその他収入の売上高は、収益物件共同事業の大幅な増加や堅調なホテル事業の売上寄与により、同103.7%増の35億円となりました。

これらの結果、当事業分野における売上高は同22.2%増の96億76百万円となりました。また、同事業分野の営業利益は一棟収益物件の大幅な利益寄与もあり同80.3%増の22億4百万円となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が526億63百万円（前連結会計年度末比119億52百万円増）、負債が390億41百万円（同102億3百万円増）、純資産は136億21百万円（同17億49百万円増）となりました。

（資産）

資産の主な増加要因は、現金及び預金が5億53百万円、販売用不動産が82億54百万円、その他流動資産が1億16百万円、有形固定資産が24億13百万円、投資その他の資産が4億84百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

（負債）

負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が4億61百万円、その他流動負債が3億9百万円減少した一方で、買掛金が3億53百万円、短期借入金が32億7百万円、1年内償還予定の社債が1億6百万円、未払法人税等が7億7百万円、契約負債が1億17百万円、社債が1億94百万円、長期借入金が63億35百万円それぞれ増加したこと等によるものであります。

（純資産）

純資産の主な増加要因は、剰余金の配当により2億17百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益として16億67百万円を計上したこと等によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ5億53百万円増加し、52億43百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、59億31百万円の支出超過（前連結会計年度は88億61百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益23億97百万円を計上し、減価償却費が2億97百万円、仕入債務の増加額が3億53百万円、その他負債の増加額が3億54百万円あった一方で、売上債権の増加額が1億2百万円、棚卸資産の増加額が81億26百万円、未払消費税等の減少額が5億71百万円、その他資産の増加額が3億36百万円、利息の支払額が5億44百万円、法人税等の支払額が1億55百万円あったこと等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、28億99百万円の支出超過（前連結会計年度は31億16百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出1億25百万円、固定資産の取得による支出28億50百万円あったこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、93億85百万円の収入超過（前連結会計年度は57億88百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出54億77百万円、配当金の支払額2億16百万円あった一方で、短期借入金の純増加額32億7百万円、長期借入れによる収入113億51百万円、社債の発行による収入4億円、非支配株主からの払込みによる収入2億40百万円あったこと等によるものであります。

仕入及び販売の状況

a. 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)			
	仕入件数	前期比 (%)	仕入高 (千円)	前期比 (%)
リノベーション事業分野	1,075	23.7	24,431,269	54.0
ソリューション事業分野	14	36.4	5,899,682	129.8
合計	1,089	22.2	30,330,951	64.6

（注） 仕入高は販売用不動産本体価格を表示し、仕入仲介手数料等の付随費用は含まれておりません。

b. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分		当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)			
		販売件数	前期比 (%)	販売高 (千円)	前期比 (%)
リノベーション 事業分野	物件販売	1,053	6.7	30,949,485	2.1
	賃貸収入	-	-	127,500	10.2
	その他収入	-	-	4,040,371	32.2
	小計	1,053	6.7	35,117,357	1.0
ソリューション 事業分野	物件販売	32	81.1	5,199,039	1.2
	賃貸収入	-	-	976,960	3.6
	その他収入	-	-	3,500,418	103.7
	小計	32	81.1	9,676,418	22.2
合計		1,085	16.4	44,793,776	4.9

(注) 1. 当社は引渡基準により売上高を計上しております。

2. 当連結会計年度におけるリノベーション事業分野の販売契約実績の内訳は、次のとおりであります。なお、契約残件数は、不動産売買契約を締結したもののうち、引渡しがなされていないものであります。

区分	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)			
	期首契約残件数	期中契約件数	期中引渡件数	期末契約残件数
リノベーション事業分野	63	1,051	1,053	61

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)に記載の通りであります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、前連結会計年度の427億2百万円から20億91百万円増加(前期比4.9%増)し、447億93百万円となりました。

セグメントで見ますと、リノベーション事業分野につきましては、当期における物件販売による売上高は、リノヴェックスマンション販売価格が上昇したものの、前期において滞留物件の売却を先行し仕入を厳選した影響を受け、当期の販売件数は減少となり、前期比2.1%減の309億49百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同10.2%増の1億27百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、買取再販共同事業の増加等により、同32.2%増の40億40百万円となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は351億17百万円(同1.0%増)となりました。

ソリューション事業分野における物件販売の売上高は、一棟収益物件の売却や不動産小口化商品「アセットシェアリング札幌」の組成があったものの前期に比べ1.2%減の51億99百万円となりました。また、同事業分野における賃貸収入の売上高は、同3.6%増の9億76百万円となりました。そして、同事業分野におけるその他収入の売上高は、収益物件共同事業の増加等により同103.7%増の35億円となりました。これらの結果、当事業部門の売上高は96億76百万円(同22.2%増)となりました。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益につきましては、前連結会計年度の58億31百万円から21億39百万円増加(前期比36.7%増)し、79億71百万円となりました。また、売上総利益率は前連結会計年度の13.7%から4.1ポイント増加し17.8%となりました。これは、リノベーション事業分野の粗利益率が13.1%と前期に比べ2.3ポイント増加したことや一棟収益物件の売却が大幅に利益を押し上げたためであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益につきましては、前連結会計年度の9億31百万円から14億55百万円増加(同156.3%増)し、23億86百万円となりました。これは、売上総利益が前期より21億39百万円増加した一方で、販売費及び一般管理費も前期に比べ6億84百万円増加(同14.0%増)したものの、増加分を十分に吸収したためであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益につきましては、前連結会計年度の6億7百万円から15億59百万円増加し、21億66百万円となりました。これは、営業利益が前期に比べ14億55百万円増加したことに加え、営業外収益が2億34百万円増加したためであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の4億14百万円から12億53百万円増加し16億67百万円となりました。これは、法人税等合計が前期に比べて5億55百万円増加した一方で、経常利益が前期に比べ15億59百万円増加したこと及び特別利益が本社移転補償金等により前期に比べて3億46百万円増加したためであります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要は、リノベーション事業分野やソリューション事業分野における販売用不動産の仕入資金があります。また、設備資金としては、固定資産の改修工事や賃貸用不動産の取得資金があります。

販売用不動産の仕入資金は、主に物件毎に短期借入金で調達しておりますが、機動的かつ効率的に調達するため、各金融機関と当座貸越やコミットメントラインを活用しております。また、設備資金につきましては、融資条件等を慎重に比較検討のうえ、案件毎に借入先金融機関を決定しております。なお、中長期で保有する目的の不動産購入資金は、原則として長期借入金で調達しております。

5【重要な契約等】

(1) 単独株式移転による持株会社体制への移行

インテリックスは、2025年6月27日開催の取締役会において、2025年8月26日開催のインテリックス定時株主総会における承認等の所定の手続を経た上で、2025年12月1日を効力発生日とするインテリックスの単独株式移転により、持株会社（完全親会社）である「株式会社インテリックスホールディングス」を設立することを決議し、2025年8月26日開催のインテリックス定時株主総会において承認されました。

詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

(2) 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約

連結子会社

契約会社名：インテリックス

住所：東京都渋谷区

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2020年8月31日	166,800千円	2026年8月31日	当社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件3・12
都市銀行	2021年8月31日	146,400千円	2027年8月31日	当社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件3・12
都市銀行	2022年8月31日	595,800千円	2028年8月31日	当社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件3・12
都市銀行	2023年8月31日	666,800千円	2029年8月31日	当社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件3・12
都市銀行	2024年8月30日	883,950千円	2030年8月31日	当社所有の土地、建物及び販売用不動産	要件3・12
都市銀行	2021年8月31日	16,320千円	2026年8月31日	なし	要件11・20・21
都市銀行	2021年8月31日	88,211千円	2027年8月31日	なし	要件5・13
		299,531千円	2028年8月31日		
		604,910千円	2029年8月31日		
		597,900千円	2030年8月31日		
地方銀行	2022年6月30日	160,640千円	2029年6月30日	当社所有の販売用不動産	要件6・13
地方銀行	2024年12月27日	233,300千円	2031年12月28日	なし	要件8・13
都市銀行・地方銀行	2022年9月30日	85,932千円	2028年12月18日	当社所有の土地、建物	要件3・10・13
		272,627千円	2029年2月28日		
都市銀行	2024年11月22日	3,761,569千円	2025年11月22日	なし	要件3・12
都市銀行	2015年6月26日	511,200千円	2026年6月30日	なし	要件11・20・21
都市銀行	2025年5月26日	490,000千円	2026年6月1日	当社所有の土地	要件11・20・21
都市銀行	2013年12月20日	736,100千円	2025年9月30日	なし	要件4・16・17・22・23
地方銀行	2019年11月29日	273,510千円	2025年11月30日	なし	要件2・19
地方銀行	2024年5月24日	576,600千円	2026年5月26日	なし	要件1・7・15・18
地方銀行	2024年10月18日	365,100千円	2026年10月16日	なし	要件9・14

連結子会社

契約会社名：株式会社再生住宅パートナー

住所：東京都中央区

代表者の氏名：能城 浩一

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2022年11月4日	452,790千円	2025年10月31日	連結子会社所有の 販売用不動産	要件3・12

各金銭消費貸借契約に付された財務制限条項の特約要件は以下となります。

- 要件1．インテリックスの貸借対照表について、事業年度末の純資産額が2023年5月期末または直前事業年度末の純資産額のいずれか大きい方の75%以上を維持すること
- 要件2．インテリックスの貸借対照表について、事業年度末の純資産額が直前事業年度末の純資産額の75%以上を維持すること
- 要件3．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること
- 要件4．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2014年5月期及び直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること
- 要件5．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2020年5月期及び直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること
- 要件6．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2021年5月期または直前連結会計年度末の純資産額のいずれか大きい方の75%以上を維持すること
- 要件7．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2023年5月期または直前連結会計年度末の純資産額のいずれか大きい方の75%以上を維持すること
- 要件8．連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が2024年5月期または直前連結会計年度末の純資産額のいずれか大きい方の75%以上を維持すること
- 要件9．連結貸借対照表について、連結会計年度末及び中間連結会計期間の純資産額が47億円以上を維持すること
- 要件10．連結貸借対照表について、連結会計年度末の自己資本比率を20%以上を維持すること
- 要件11．インテリックスの貸借対照表について、事業年度末の純資産の部の合計金額が債務超過とならないこと
- 要件12．連結損益計算書について、営業損益が2期（決算期及び中間期）連続して損失計上しないこと
- 要件13．連結損益計算書について、経常損益が2期連続して損失計上しないこと
- 要件14．連結損益計算書について、当期損益が2期（決算期及び中間期）連続して損失計上しないこと
- 要件15．連結損益計算書について、営業損益及び当期損益が2期連続して損失計上しないこと
- 要件16．連結損益計算書について、経常損益及び当期損益が2期連続して損失計上しないこと
- 要件17．連結損益計算書について、経常損益が損失計上しないこと
- 要件18．インテリックスの損益計算書について、営業損益及び当期損益が2期連続して損失計上しないこと
- 要件19．インテリックスの損益計算書について、経常損益が2期連続して損失計上しないこと
- 要件20．インテリックスの損益計算書について、当期損益が2期連続して損失計上しないこと
- 要件21．インテリックスの損益計算書について、インタレストカバレッジレシオが1以下にならないこと
- 要件22．2017年11月末日を初回とする、5月及び11月の各月末日（以下「判定基準日」）において、貸付にて調達した資金にて購入した区分所有物件の直近1年間の平均販売価格を、判定基準日時点で前年同期比10,000千円以上減少させないこと
- 要件23．2017年11月末日を初回とする、5月及び11月の各月末日（以下「判定基準日」）において、判定基準日から直近1年間（累計）において、「貸付にて調達した資金にて購入した区分所有物件の販売額 - 当該区分所有物件の購入金額」がマイナスとなるプロジェクト件数の合計が30%を超えないこと

6【研究開発活動】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため、参考情報として、インテリックスの2025年5月31日時点における研究開発活動の状況を記載いたします。

当社の主軸事業は、既存住宅を活かして再生するリノベーション事業で、新築に比べ環境負荷の小さいサステナブルなビジネスです。さらに、現在注力しております省エネリノベーションの開発・普及により、CO2の削減につながる省エネ住宅の供給を増やしていくことが、今後、当社に求められる社会的ミッションであると考えております。

本年度の研究開発活動といたしましては、上記省エネリノベーションの開発と導入がその内容であり、総額は2,826千円となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結累計期間（2024年6月1日から2025年5月31日）

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため、参考情報として、インテリックスの2025年5月31日時点における主要な設備の状況を記載いたします。

当連結会計年度における設備投資総額（無形固定資産を含む）は2,864,492千円であります。その主なものは、リースバック物件の取得に係る設備投資であります。

リノベーション事業分野においては、重要な設備投資は実施しておりません。

ソリューション事業分野においては、主にリースバック物件の取得額1,797,478千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近の連結会計年度がありません。

そのため、参考情報として、2025年5月31日時点におけるインテリックスの主要な設備の状況を記載いたします。

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2025年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）					従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	リース資産	合計	
本社等 (東京都渋谷区)	リノベーション事業分野・ソリューション事業分野・会社統括業務	事務所	73,255	-	24,298	-	97,553	77 (16)
横浜店 ほか7店	リノベーション事業分野・ソリューション事業分野	事務所	42,208	-	2,453	3,756	48,417	117 (3)
賃貸用不動産 (東京都港区他)	ソリューション事業分野	賃貸不動産	2,100,248	6,940,306 (38,109)	49,637	-	9,090,191	-
宿泊関連不動産 (東京都台東区他)	ソリューション事業分野	ホテル	1,583,658	2,936,865 (7,707)	11,909	5,768	4,538,201	-

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は、「工具、器具及び備品」及び「建設仮勘定」であります。

2. 本社及び横浜店ほか7店は賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料の総額は本社が100,763千円、横浜店ほか7店が87,535千円であります。

3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

2025年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）					従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	リース資産	その他	合計	
(株)インテリックス空間設計	本社 (東京都目黒区)	リノベーション事業分野・ソリューション事業分野	事務所	93,479	250,319 (754)	-	721	344,519	40 (7)
	青山店 (東京都渋谷区)	リノベーション事業分野・ソリューション事業分野	事務所	7,208	-	-	2,204	9,413	10 (4)
(株)再生住宅パートナー	賃貸用不動産 (北海道札幌市)	ソリューション事業分野	賃貸不動産	161,827	77,009 (398)	-	20,000	258,837	-

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は、「工具、器具及び備品」及び「建設仮勘定」であります。

2. (株)インテリックス空間設計青山店は親会社インテリックスからの賃借物件であります。

3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

該当する計画はありません。

(2) 重要な改修

該当する計画はありません。

(3) 重要な設備の除却等

該当する計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	17,500,000
計	17,500,000

【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	8,932,100	東京証券取引所 (スタンダード市場)	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であります。 普通株式は振替株式であり、単元株式数は100株であります。
計	8,932,100	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2025年12月1日	8,932,100	8,932,100	413,000	413,000	317,000	317,000

(注) 発行済株式総数並びに資本金及び資本準備金の増加は、2025年12月1日に単独株式移転により当社が設立されたことによるものです。

(4) 【所有者別状況】

2025年11月30日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	1	14	43	25	10	5,830	5,923	-
所有株式数（単元）	-	569	1,746	39,659	3,686	25	43,550	89,235	8,600
所有株式数の割合（％）	-	0.64	1.96	44.44	4.13	0.03	48.80	100.00	-

（注）1．自己株式758,609株は、「個人その他」に7,586単元、「単元未満株式の状況」に9株含めて記載しております。

2．当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日までに基準日の設定がないため、所有者別状況は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された数を記載しております。

(5) 【大株主の状況】

2025年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社イーアライアンス	東京都港区北青山2-11-10-403	3,799,500	46.49%
インテリックス従業員持株会	東京都渋谷区桜丘町3-2	195,400	2.39%
楽天証券株式会社（共有口）	東京都港区青山2-6-21	123,500	1.51%
鈴木 智博	石川県金沢市	102,000	1.25%
北沢産業株式会社	東京都渋谷区東2-23-10	71,400	0.87%
北川 順子	東京都港区	68,800	0.84%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 （常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部）	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. （東京都港区港南2-15-1）	68,300	0.84%
内藤 征吾	東京都中央区	67,600	0.83%
宇藤 秀樹	熊本市北区	63,100	0.77%
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	56,900	0.70%
計	-	4,616,500	56.48%

（注）1．上記のほか、当社所有の自己株式758,609株があります。

2．株式会社イーアライアンスは、当社代表取締役社長である俊成誠司及びその親族が株式を保有する資産管理会社であります。

3．当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日までに基準日の設定がないため、大株主の状況は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された数を記載しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 758,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,164,900	81,649	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 8,600	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	8,932,100	-	-
総株主の議決権	-	81,649	-

(注) 1. 「単元未満株式」欄は、自己株式9株を含めております。

2. 当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日までに基準日の設定がないため、大株主の状況は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された数を記載しております。

【自己株式等】

2025年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社インテリックス	東京都渋谷区桜丘町 3-2	758,600	-	758,600	8.49
計	-	758,600	-	758,600	8.49

(注) 1. 上記の他、単元未満株式が9株あります。

2. 当社は新設会社であり、本有価証券届出書提出日までに基準日の設定がないため、大株主の状況は完全子会社であるインテリックスの2025年11月30日現在の株主名簿に記載された数を記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的な利益還元を行ってまいります。また、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことができる旨、定款で定めております。

当期(2026年5月期)の配当方針といたしましては、従来の配当方針を見直し、投資家の皆様に、目先の利益変動による配当金のぶれを少なくし、中長期的に安心して株式を保有いただくため、配当性向30%前後を目指しながらも安定した形での配当を行っていきたいと考えております。

株式移転完全子会社であるインテリックスにおける最近事業年度(2025年5月期)の配当実績は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2025年1月10日取締役会決議	137,771	17
2025年7月11日取締役会決議	234,827	29

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（１）【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

企業に関わるステークホルダー（利害関係者）は、株主、役員、従業員、顧客、取引先、債権者、地域社会等さまざまであります。そして、企業はステークホルダーとのより良い関係構築を図るとともに、株主から負託を受けた資金を効率的に活用し、かつ不正行為を防止するための統治機構の整備と実践が益々求められてきております。その意味で企業統治においては、効率的かつ健全な企業経営を可能にする経営管理組織の構築が極めて重要であると認識しております。

この基本認識を踏まえ、当社はコーポレート・ガバナンスの強化充実を図り、当社グループの持続的成長と中長期的な企業価値向上を目指してまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役5名（内、社外取締役2名）、監査役3名（内、社外監査役2名）の役員構成のもと、経営の迅速な意思決定及び経営戦略を効率的かつ機動的に展開しております。また、経営の意思決定及び業務執行に係る適正な監査・監督が十分に機能する体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、組織の更なる強化を目的に、執行役員制度を導入しております。

（a）取締役会

当社の取締役会は、会社の業務執行に関する意思決定機関として監査役出席の下、月1回以上開催し、経営方針、経営計画に基づく業務執行状況を監督し、その他法令で定められた事項並びに経営上の重要事項につき審議決定しております。

（取締役会の活動状況）

当事業年度において、取締役会を14回開催しており、個々の取締役及び監査役の出席状況は次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
取締役会長	山本 卓也	14回	13回（93%）
代表取締役社長	俊成 誠司	14回	14回（100%）
取締役	中拂 一成	14回	14回（100%）
社外取締役	村木 徹太郎	14回	14回（100%）
社外取締役	富田 尚子	14回	14回（100%）
常勤監査役	鶴田 豊彦	14回	14回（100%）
監査役	北村 章	14回	14回（100%）
監査役	矢田堀 浩明	14回	14回（100%）

（注）当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、開催回数及び出席回数のうち、2025年6月1日から2025年11月30日までの期間においては、インテリックスの取締役会における当該回数を集計して記載しております。

取締役会における具体的な検討内容として、株主総会に関する事項、決算に関する事項、予算に関する事項、取締役及び執行役に関する事項、組織変更及び人事異動に関する事項、株式に関する事項、投資に関する事項、資金調達に関する事項、サステナビリティに関する事項、その他重要な業務執行に関する事項について決議・承認を行いました。

(b) 指名報酬委員会

当社は、取締役の指名・報酬等に関する手続きの公正性・透明性・客観性を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実に資することを目的に、筆頭独立社外取締役を委員長とし、取締役会の任意の諮問機関として「指名報酬委員会」を設置しております。同委員会は、原則として代表取締役及び独立社外取締役で構成し、オブザーバーとして監査役を出席させることができるものとしております。また、同委員会では、取締役会の諮問に応じて、取締役及び執行役員の選任・解任、代表・役付取締役の選定・解職、取締役の報酬、経営者の承継計画及び経営者層の育成計画等に関する事項について審議し、取締役会に対して答申を行うものとしております。

当事業年度において、指名報酬委員会を4回開催しており、個々の取締役の出席状況は次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
取締役会長	山本 卓也	4回	4回
代表取締役社長	俊成 誠司	4回	4回
社外取締役	村木 徹太郎	4回	4回
社外取締役	富田 尚子	4回	4回

(注) 当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、開催回数及び出席回数のうち、2025年6月1日から2025年11月30日までの期間においては、インテリックスの指名報酬委員会における当該回数を集計して記載しております。

指名報酬委員会における具体的な検討内容として、取締役・執行役員の選任及び解任に関する事項、取締役・執行役員の報酬等に関する事項、取締役の個人別評価に関する事項について審議し、取締役会に対して答申を行いました。

(c) サステナビリティ委員会

当社は、社会や環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献することを目的に、取締役会の諮問機関として「サステナビリティ委員会」を設置しております。同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、サステナビリティ（持続可能性）に関する方針、施策の策定、各重要課題の検討、個別施策の審議、推進管理・評価・検証等を行い、定期的に取り締役に報告または提言を行います。

(d) 経営会議

当社は、取締役会の機能強化及び経営効率を高めるため、「経営会議」を定期的を開催し、業務執行に関する基本事項及び重要事項に係る審議・検討を行っております。また、当該経営会議に当社常勤監査役が出席し、情報の共有、審議過程から経営施策の適法性の確保に努めております。また、経営会議の審議のうち、取締役会の決議事項については、あらかじめ取締役会で決定しております。

(e) コンプライアンス・リスク管理委員会

当社は、コンプライアンス及びリスクを専管する組織として、「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置いたしております。同委員会は、役職員の職務執行が法令及び定款並びに社会規範に適合することを確保するための体制を構築し、維持・向上を図ること、また、当社グループ全体に内在するリスク全体を包括的に管理することを目的としており、当社及びグループ各社を横断的に管理する組織であります。同委員会では、四半期に1回、取締役会において活動状況の報告を行っております。

(f) 監査役会

当社は、監査役会設置会社であり、現在の監査役会は3名で構成しており、うち2名が社外監査役であります。監査役会は、原則として3ヶ月に1回以上開催しております。

企業統治に関するその他の事項

内部統制システム、リスク管理体制及びの子会社の業務の適正を確保するための体制の整備の状況

当社は、法令及び定款に適合し、かつ適正に業務を遂行するために、以下のとおり内部統制システムの基本方針を定めており、子会社を含めた当社グループ全体とした内部統制システムを構築、運用し、継続的な改善・向上に努めております。

(a) 当社及び子会社の取締役、使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・当社取締役会は、企業行動憲章及びコンプライアンス規程をはじめとするコンプライアンス体制に関する規程を定め、当社及び当社子会社（以下「当社グループ」という。）役職員が法令及び定款並びに社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする。
- ・当社グループを横断的に統括する「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置し、コンプライアンス体制の構築及び維持・向上を図る。
- ・法令違反又は法令上疑義のある行為等に対し、当社グループの取締役及び使用人が通報できる内部通報制度を構築し、運用する。
- ・当社グループは、健全な会社経営のため、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係を遮断・排除し、これらの反社会的勢力に対しては、警察等の外部専門機関と緊密に連携し、毅然とした態度で対応する。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

取締役の職務執行に係る情報については、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体（以下「文書等」という。）に記録し、文書管理規程に従い保存する。

取締役及び監査役は、必要に応じ、これらの文書等を閲覧できるものとする。

(c) 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・当社グループのリスク管理全体を統括する組織として「コンプライアンス・リスク管理委員会」を設置し、リスク管理に係る規程を定め、グループ横断的なリスク管理体制を整備するものとする。
- ・不測の事態が発生した場合、又は発生するおそれが生じた場合には、当社代表取締役社長を本部長とする「対策本部」を設置し、迅速かつ適切な対応を行う。なお、当社グループに重大なリスクが顕在化した場合は、取締役会において速やかに対応責任者となる取締役を定め、対応策決定のうえ関係部門に実施を指示する。

(d) 当社及び子会社の取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・取締役会を経営方針、法令に定められた事項やその他経営に関する重要事項を決定するとともに業務執行状況を監督する機関として位置づけ、毎月1回開催するほか、必要に応じ、臨時取締役会を開催する。また、取締役会の機能をより強化し、経営効率を高めるため、経営会議を定期的に行い、業務執行に関する基本的事項及び重要事項に係る審議・検討を行う。
- ・取締役会は、業務執行に関する組織・業務分掌・職務権限・意思決定ルールを策定し、明確化する。

(e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社グループにおける業務の適正を確保するため、当社グループ共通の企業行動憲章を定め、グループ各社のコンプライアンス体制の構築に努める。また、法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事項を発見し、是正することを目的として、内部通報制度の範囲をグループ全体とする。
- ・当社における子会社に対する管理については、関係会社管理規程に従い、グループ管理体制の整備を行う。
- ・当社グループは、中期経営計画及び年度経営計画を策定し、経営方針に基づく業務執行の方針と計数目標を定め、当社各部門及び子会社の責任範囲を明確にする。また、経営方針・目標達成に向けての業務執行状況について、当社各部門及び子会社は、活動状況を毎月当社取締役会にて報告することにより当社グループ全体の経営管理を図る。
- ・当社は、「内部監査規程」に基づき、内部監査室が子会社を含めた業務及び財産の状況の監査を実施すると共に代表取締役社長及び取締役会への報告を行い（レポーティングラインについては、業務執行部門から独立し2つの報告経路を保持）、当社グループの業務執行の適正を確保する。

(f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

- ・取締役会は、監査役の求めにより必要に応じて、監査役の職務を補助する使用人を置くこととし、その人事については、取締役と監査役が事前に協議を行う。

- (g) 監査役の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・ 監査役を補助すべき使用人の任命又は異動については、監査役会の同意を必要とする。
 - ・ 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいては、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- (h) 当社の取締役及び使用人、並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・ 当社グループの取締役及び使用人は、当社及びグループ各社の業務又は業績に与える重要な事項や重大な法令違反又は定款違反もしくは不正行為の事実、又は当社及びグループ各社に著しい損害を及ぼす事実を知ったときは、直ちに当社監査役に報告する。また、当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役から報告を求められた場合には、速やかに必要な報告及び情報提供を行う。当社グループは、当社の監査役への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。
- (i) 監査役職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要なと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- (j) その他監査役監査の実効的に行われることを確保するための体制
- ・ 監査役は、取締役会及び経営会議の他、重要な意思決定の過程及び業務執行状況を把握するため、必要に応じて当社及びグループ各社の会議に出席し、取締役及び使用人に説明を求めることができるものとする。
 - ・ 監査役は、代表取締役、内部監査部門及び会計監査人と定期的な情報交換を行い、意思の疎通を図るものとする。
 - ・ 取締役又は取締役会は、監査役が必要と認めた重要な取引先の調査への協力、監査役職務遂行上、監査役が必要と認めた場合、弁護士及び公認会計士等の外部専門家との連携を図れる環境の体制を整備する。

責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役・各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

補償契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の2第1項に規定する補償契約を締結しておりません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約(D & O保険)を締結しておりません。

取締役の定数

当社の取締役は、11名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨も定款に定めております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

自己株式の取得の決定機関

当社は、機動的な資本政策の実行を可能にするため、自己の株式の取得等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議によって定めることができる旨を定款で定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2)【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長	山本 卓也	1954年3月17日生	1974年9月 大洋興業(株)入社 1976年9月 三越商事(株)入社 1983年9月 秀和恒産(株)入社 1985年7月 (株)サンクホーム入社 1986年4月 (株)セントラルプラザ設立 代表取締役社長 1995年7月 (株)プレスターージュ(現(株)インテリックス)設立 1997年1月 (株)インテリックス代表取締役社長 1998年2月 (株)インテリックス空間設計設立 代表取締役社長 2003年4月 (株)イーアライアンス代表取締役 2020年8月 (株)インテリックス代表取締役会長 2022年2月 (株)リコシス代表取締役社長(現任) 2022年8月 (株)インテリックス取締役会長(現任) 2023年5月 (株)イーアライアンス代表取締役(現任) 2025年12月 当社取締役会長(現任)	(注)3	20,600
代表取締役社長	俊成 誠司	1979年4月13日生	2004年4月 みずほ証券(株)入社 2006年9月 KBC証券(株)入社 2009年1月 (株)東京証券取引所入社 2011年1月 (株)インテリックス入社 2013年9月 同社財務部長 2015年1月 同社執行役員ソリューション事業部長 2015年4月 (株)インテリックスプロパティ取締役(現任) 2017年8月 (株)インテリックス取締役兼執行役員ソリューション事業部長 2018年1月 (株)インテリックス信用保証(現(株)再生住宅パートナー)取締役(現任) 2019年8月 (株)インテリックス代表取締役副社長ソリューション事業部、リレーション事業部、事業戦略部担当兼人事・人材開発部、情報システム部管理 2019年11月 (株)FLIE取締役(現任) 2020年8月 (株)インテリックス代表取締役社長(現任) (株)インテリックス空間設計代表取締役社長 2021年1月 (株)イーアライアンス代表取締役 (株)インテリックスTEI(現(株)TEI Japan)取締役(現任) 2023年6月 (株)インテリックス空間設計取締役(現任) 2025年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	31,600
取締役	中拂 一成	1971年2月19日生	1992年4月 ジプロ(株)入社 2002年9月 (株)ぐるなび入社 2003年1月 (株)インテリックス入社 2011年6月 同社業務管理部長 2015年1月 同社財務部長兼業務管理部長 2018年6月 同社執行役員管理部門財務部長兼業務管理部長 2019年6月 同社執行役員管理部門担当兼財務部長兼業務管理部長 2022年4月 (株)リコシス執行役員財務経理部長兼企画開発部長 2023年6月 (株)インテリックス執行役員コーポレート部門担当兼財務部長兼人事総務部長 (株)リコシス執行役員財務経理部長(現任) 2023年7月 (株)インテリックスプロパティ取締役(現任) 2023年8月 (株)インテリックス取締役執行役員コーポレート部門担当兼財務部長兼人事総務部長 2024年8月 同社取締役執行役員コーポレート部門担当兼財務部長 2025年6月 同社取締役兼執行役員コーポレート部門担当兼財務部長兼業務管理部長(現任) 2025年12月 当社取締役(現任)	(注)3	6,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	村木 徹太郎	1965年3月17日生	1991年7月 スイス証券会社東京支店(現UBS証券株)入社 1996年9月 世界銀行グループ入行 2001年6月 ハーバード大学行政大学院(ケネディスクール)MPA取得 2002年5月 イデアキャピタル株代表パートナー 2003年7月 株産業再生機構入社 マネージングディレクター 2004年5月 株カネボウ化粧品取締役兼執行役 最高財務責任者(CFO) 2007年9月 株東京証券取引所グループ入社 経営企画部企画統括役 2009年5月 株TOKYO AIM取引所代表取締役社長 2012年10月 フロントティア・マネジメント株入社 専務執行役員 2012年12月 同社 専務執行役員兼シンガポール支店長 2016年3月 株パラマウント・エイム代表取締役(現任) 2017年8月 株インテリックス社外取締役(現任) 2025年12月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役	富田 尚子	1964年8月3日生	1988年4月 三井生命保険相互会社(現大樹生命保険株)入社 1994年1月 トーマツ/デロイト&トウシュ LLP, NY入所 1997年2月 興銀インベストメント株入社 1999年12月 株クレイフィッシュ取締役 最高財務責任者 2001年9月 ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク ディレクター 2003年8月 株産業再生機構 プロフェッショナル・オフィス シニアマネージャー 2004年9月 株オーシーシー社外取締役 2007年4月 株バンダイナムコホールディングス エグゼクティブ・アドバイザー 2015年8月 デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社 シニア・ディレクター 2016年7月 金融庁 監督局総務課主任専門検査官 兼 監督調査室調査企画第2課長補佐 金融研究センター管理官 2019年12月 DNX Ventures Chief Financial Officer 2021年12月 株WHI Holdings取締役 監査等委員(現任) 2022年8月 株インテリックス社外取締役 2024年5月 株ワールド社外取締役(監査等委員)(現任) 2024年10月 Y&N Management株式会社代表取締役(現任) 2025年4月 嘉悦大学 大学院ビジネス創造研究科 経営経済学部 教授(現任) 2025年12月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	鶴田 豊彦	1957年9月25日生	1976年4月 ㈱エスコム入社 1989年3月 ㈱西武百貨店入社 1990年3月 岡三証券㈱入社 1997年1月 ジプロ㈱入社 2000年1月 同社執行役員経営企画室長兼総務部長 2000年11月 マルコ㈱入社財務部長兼総務部長 2001年7月 ㈱ジェネラルソリューションズ（現㈱フィスコ）入社 2002年1月 同社執行役員経営企画室長兼内部監査室長 2002年9月 ㈱インテリックス入社 2003年6月 同社取締役経営企画部長 2005年12月 同社取締役管理本部兼経営企画部長 2010年8月 同社専務取締役管理部門担当兼経営企画部長 2019年6月 同社専務取締役コーポレート・ガバナンス推進担当兼IR部管掌 2021年8月 同社常勤監査役 ㈱インテリックス空間設計監査役（現任） ㈱インテリックスプロパティ監査役（現任） ㈱F L I E監査役（現任） ㈱インテリックスT E I（現㈱TEI Japan）監査役（現任） ㈱インテリックス信用保証（現㈱再生住宅パートナー）監査役（現任） 2022年2月 ㈱リコシス監査役（現任） 2025年12月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	46,500
監査役	北村 章	1949年9月4日生	1972年4月 野村不動産㈱入社 1994年6月 同社大阪支店長 1995年6月 同社取締役住宅企画部長 1997年6月 同社取締役流通事業本部長 1999年6月 同社常務取締役流通事業本部長 2001年4月 野村不動産アーバンネット㈱代表取締役社長 2010年10月 東京不動産健康保険組合専務理事 2013年7月 朝日住宅株式会社代表取締役専務 2017年9月 ㈱T H E グローバル社社外取締役 2023年8月 ㈱インテリックス社外監査役 2025年12月 当社社外監査役（現任）	(注) 4	-
監査役	矢田堀 浩明	1960年7月13日生	1987年10月 太田昭和監査法人（現E Y新日本有限責任監査法人）入所 1991年8月 公認会計士登録 1999年4月 法政大学大学院 法政ビジネススクール 兼任講師 2002年5月 新日本監査法人（現E Y新日本有限責任監査法人）パートナー 2009年7月 同監査法人シニアパートナー 2018年7月 フリービット㈱社外監査役（現任） 2019年3月 愛光監査法人代表社員（現任） 2023年2月 一般社団法人 実践コーポレートガバナンス研究会 理事 2023年8月 ㈱インテリックス社外監査役 2025年12月 当社社外監査役（現任）	(注) 4	1,400
計					106,800

- (注) 1. 取締役 村木徹太郎氏及び富田尚子氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 北村章氏及び矢田堀浩明氏は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2025年12月1日から2026年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、2025年12月1日から2029年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 所有する当社の株式数は、2025年12月1日現在の株数を記載しております。

社外取締役及び社外監査役

イ．社外取締役及び社外監査役の員数

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

ロ．社外取締役及び社外監査役の体制

当社は、5名の取締役のうち、2名を社外取締役とすることにより、経営上の重要な事項の決定に際し、社外有識者の知見を取り入れるとともに、取締役会の業務執行に対する監督機能の強化を図っております。また、社外監査役2名を含む監査役による監査を実施することにより、経営監視機能の客観性、中立性が十分に確保されるものと判断しております。

ハ．社外取締役及び社外監査役と当社との関係

氏名	人的関係、資本的关系又は取引関係 その他の利害関係	企業統治において果たす機能及び役割
村木 徹太郎	人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。	会社経営者としての幅広い経験、見識を有しており、当社のコーポレート・ガバナンスの一層の充実のため、経営への助言や業務執行に対する適切な監督を行っていただけるものと判断しております。
富田 尚子	人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。	企業経営、財務会計に関する豊富な経験を有しており、当該知見を活かして特に財務会計の側面から、取締役の職務の執行に対する適切な監督、助言をいただけるものと判断しております。
北村 章	人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。	不動産会社経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しており、これらの知識や職見を活かし、経営全般に対する的確な監督と有効な助言をいただけるものと判断しております。
矢田堀 浩明	人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、同氏は、当社株式を保有予定となりますが、同氏と当社との間に、それ以外の利害関係はありません。	公認会計士として豊富な経験と知識を有しており、その知見や見識を活かし、経営全般に対する的確な監督と有効な助言をいただけるものと判断しております。

二．独立社外役員の独立性判断基準

当社は、独立役員の資格を充たす社外取締役及び社外監査役を全て独立役員に指定しております。

なお、当社は社外役員の独立性を確保するため、以下の基準を定めています。

社外役員の独立性に関する基準

当社は、当社グループの経営陣及び特定の利害関係者からの独立性を有する独立役員（独立社外取締役及び独立社外監査役）の選任にあたり、以下のとおり社外役員（社外取締役及び社外監査役）の独立性基準を定める。

1．社外役員が、次に該当する者でないこと。

- (1) 当社及び当社子会社（以下「当社グループ」という。）の業務執行者（注1）
- (2) 当社グループを主要な取引先とする者（注2）又はその業務執行者
- (3) 当社グループの主要な取引先（注3）又はその業務執行者
- (4) 当社の大株主（議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有している者）又はその業務執行者
- (5) 当社グループから一定額以上の寄付又は助成を受けている者（注4）（当該寄付又は助成を受けている者が法人、組合等の団体である場合には当該団体の業務執行者）
- (6) 当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家（注5）（当該財産を得ている者が法人、組合等の団体である場合は、当該団体に所属する者）
- (7) 当社グループの会計監査人である監査法人に所属する公認会計士
- (8) 近親者（注6）が上記(1)から(7)までのいずれか（(6)及び(7)を除き、重要な地位にある者（注7）に限る）に該当する者
- (9) 過去5年間に於いて、上記(2)から(8)までのいずれかに該当していた者

2．上記1の定めにかかわらず、その他当社と利益相反関係が生じる等の事由により独立が無いと認められる場合は、当社は、その者を独立社外役員としない。

注1：業務執行者とは、会社法施行規則第2条第3項第6号に規定する業務執行者をいい、業務執行取締役のみならず、使用人を含む。監査役は含まない。

注2：当社グループを主要な取引先とする者とは、当社グループに対して商品又はサービスを提供している取引先で、当該取引先の直近の過去3事業年度のいずれかの年度において当社への取引額が当該取引先の年間連結売上高の2%以上となる者をいう。

注3：当社グループの主要な取引先とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

当社グループが商品又はサービスを提供している取引先で、直近の過去3事業年度のいずれかの年度における当社グループの当該取引先への取引額が当社グループの年間連結売上高の2%以上となる者をいう。

当社グループが借入れをしている金融機関で、直近の過去3事業年度のいずれかの年度末における当社グループの当該金融機関からの借入額が当社グループの連結総資産の2%以上となる者をいう。

注4：当社グループから一定額以上の寄付又は助成を受けている者とは、当社グループから直近の過去3事業年度のいずれかの年度において1,000万円以上の寄付又は助成を受けている者をいう。

注5：当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家とは、当社グループから役員報酬以外に直近の過去3事業年度のいずれかの年度において1,000万円以上の金銭その他の財産を得ている者又は、当社グループからその法人又は団体の連結売上高又は総収入金額の2%以上の金銭その他の財産を得ている法人又は団体に所属する者をいう。

注6：近親者等とは、配偶者又は二親等内の親族をいう。

注7：重要な地位にある者とは、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員及び部長職以上の業務執行者又はそれに準ずる権限を有する業務執行者をいう。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役については、取締役会及び指名報酬委員会において社外の視点からの意見を受けることにより、経営者の説明責任が果たされ、経営の透明性・公平性の確保が実現できるものと考えております。

社外監査役は、当社及び当社グループ各社に対する監査の実効性を高め、客観的、中立的な助言を行うため、監査役、会計監査人、内部監査部門及び内部統制部門との情報交換に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査につきましては、監査役（社外監査役2名を含む3名で構成しております。）が監査計画に基づき本社、各店、グループ会社に対する監査を行うほか、取締役会、経営会議等に参加し、取締役の職務執行状況を監査しております。また個別には、取締役及び幹部社員、内部監査部署との面談及び重要な決裁書類等の閲覧によるモニタリングを行い、積極的、客観的かつ公正な監査を行っております。なお、監査役矢田堀浩明氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

（監査役会の活動状況）

当事業年度においては、当社は監査役会を16回開催しており、個々の監査役の出席回数については、次のとおりであります。

氏名	当社における地位	監査役会出席状況
鶴田 豊彦	常勤監査役	16回中16回（100%）
北村 章	監査役	16回中16回（100%）
矢田堀 浩明	監査役	16回中16回（100%）

（注）当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、監査役会出席状況のうち、2025年6月1日から2025年11月30日までの期間においては、インテリックスの監査役会における当該回数を集計して記載しております。

決議事項：監査方針・監査計画・職務分担、監査役選任議案の株主総会への提出の請求、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案等

報告事項：取締役会議議題事前確認、監査役月次活動状況報告及び社内決裁内容確認、社内情報共有事項等

審議・協議事項：会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案、サステナビリティに関する事項等

また、定期的に代表取締役との面談を行い、経営全般、課題等について意見交換、情報共有等を行っております。

2020年5月期より取締役会の諮問機関として「指名報酬委員会」が設置され、監査役がオブザーバーとして「取締役報酬制度」等の協議に参加しております。

なお、監査役は、会計監査人から定期的に監査結果の報告を受け、情報の共有化を図ると共に、内部監査室長と緊密な連携を保ち、重ねて調査する必要の認められる案件、迅速に対処すべき案件等を見極め合理的な監査に努めております。

内部監査の状況

イ．組織の体制、独立性

当社の内部監査は代表取締役社長直轄部署とし、当社及び子会社を対象に内部監査室を設け室長1名を専任として配置し、内部監査規程に基づき、独立した立場として監査役及び会計監査人による監査とは別に、会社の業務活動及び財産の状況に対する監査を行っております。

ロ．活動内容

当事業年度におきましては、監査計画を基に営業拠点を含む各部門及びグループ会社を対象として監査を実施いたしました。また監査において把握した問題点等につきましては、被監査部門・グループ会社へ報告、指摘を行っております。

ハ．内部監査の実効性を確保するための取組み

内部監査では、内部統制の有効性および業務の遵法性を評価し、適宜監査役と情報交換を行うことで連携を保ちつつ、会計監査人とは定期的な意見交換等を行い、効率性の高い監査の実施向上に努めております。加えて、内部監査の実効性を確保するため、代表取締役社長への都度報告のみならず、四半期毎に取締役会への報告を実施しております。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ロ. 継続監査期間

3年

ハ. 監査業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 鶴見 寛

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 島津 慎一郎

ニ. 監査業務に係る補助者

公認会計士8名、その他7名

ホ. 監査法人の選定方針と理由

監査役会では、会計監査人の評価及び選定基準を定め、社内関係部署及び会計監査人からの報告及び判断に必要な資料入手、また会計監査人の監査計画、品質管理体制、独立性、専門性及び監査報酬等について慎重に検討を行い、会計監査人候補を総合的に評価し決定いたします。太陽有限責任監査法人は、上記の点に照らし、当社の会計監査人として適格であると考えられますので、同監査法人を当社の会計監査人として選任いたしました。

監査役会は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、原則として、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき当該議案を株主総会に提案いたします。

なお、太陽有限責任監査法人は、金融庁から2023年12月26日付で懲戒処分を受けており、その概要は次のとおりです。

a. 処分の対象者

太陽有限責任監査法人

b. 処分の内容

- ・契約の新規の締結に関する業務停止3カ月(2024年1月1日から同年3月31日まで。ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。)
- ・業務改善命令(業務管理体制の改善)
- ・処分理由に該当することとなったことに重大な責任を有する社員が監査業務の一部(監査業務に係る審査)に関与することの禁止3カ月(2024年1月1日から同年3月31日)

c. 処分理由

他社の訂正報告書に記載された財務書類等の監査において、同監査法人の社員である2名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものと証明したため。

ヘ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に準拠する評価基準を定め、それに基づいて会計監査人の評価を実施しております。

評価の内容は、会計監査人の監査計画が当社事業や業界に関する知見及び経営環境を踏まえたリスク分析を適切に反映させたものか、また十分な独立性を保持し、高度な専門性と職務遂行の適正性を確保するための体制であるか、更に期中における経営者や監査役会、内部監査室その他関連する部署との連携状況からその監査品質を確認しました。以上のことから、会計監査人の監査業務及び監査結果については相当であると判断しております。

監査報酬の内容等

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社であるため、最近の連結会計年度はありません。株式移転完全子会社であるインテリックスの最近2事業年度に係る監査報酬の内容等（監査公認会計士等に対する報酬の内容）は次のとおりであります。

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	39,060	-	36,330	-
連結子会社	-	-	-	-
計	39,060	-	36,330	-

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イ．を除く）

該当事項はありません。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査法人に対する監査報酬は、監査目的並びに監査時間等から算出された報酬見積額について、当社監査役会の検討、同意を得た後に取締役会において決定しております。なお、当社と監査法人及び監査業務を執行する公認会計士等の間には、独立性の保持を確認した監査契約を締結しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、会計監査人の報酬について過年度の職務の執行状況及び報酬実績を確認し、当事業年度における会計監査人の監査計画及び報酬見積もりの算出根拠の適正性及び妥当性について検証を行いました。また同業他社、同規模会社等の情報収集を行い比較検討し、これらについて適切であると判断しましたので、会計監査人の報酬額について、会社法第399条第1項の同意を行いました。

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬限度額は、年額300百万円以内（使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。）、監査役の報酬限度額は、年額50百万円以内と定めております。なお、定款で定める取締役の員数は11名以内、監査役の員数は5名以内であり、本有価証券届出書提出日現在の取締役は5名、監査役は3名であります。

役員区分ごとの報酬等の額の考え方及び算定方法の決定に関する事項は、以下のとおりであります。

インテリックスは、2020年7月15日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しの一環として、業務執行取締役（以下「対象取締役」という。）の報酬と業績との連動性を高め、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与するとともに、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として、新たに業績連動型賞与を現行報酬枠に組み入れるとともに譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」という。）の導入を決議し、2020年8月27日の定時株主総会に付議し承認可決されました。

本制度の導入に伴い、取締役及び監査役に対するストック・オプションとして発行する新株予約権に関する報酬制度は廃止いたしました。

これにより取締役に対する報酬（使用人兼務の取締役の使用人分給与は含みません。）の構成は下表のとおりとなります。

固定と変動の報酬割合につきましては、当社グループの利益成長によって、変動報酬の割合を高めていく方針であります。

取締役の報酬構成

報酬構成	報酬額
基本（固定）報酬	年額300百万円以内
賞与	
株式報酬	年額100百万円以内
合計	年額400百万円以内

- ・基本報酬は月例の固定報酬とし、役位、常勤、非常勤の別、会社の業績、職責、貢献度及び評価等を勘案し、各人毎に決定します。
- ・役員賞与は、対象取締役に対する現金賞与で、当該事業年度の連結経常利益が過去5年間平均の連結経常利益を上回った場合に、当該事業年度の連結経常利益（役員賞与計上前の連結経常利益の額）の1.5%を総額としたうえ、役位、会社の業績、職責、貢献度及び評価等を勘案し、各人毎に決定します。
- ・株式報酬は、対象取締役に対する譲渡制限付株式報酬制度に基づくもので、当該事業年度の連結経常利益の1.5%を総額としたうえ、役位、会社の業績、職責、貢献度及び評価等を勘案し、各人毎に決定します。なお、譲渡制限期間は3年とし、原則として譲渡制限期間が満了した時点で解除することとします。

業績連動型の報酬である役員賞与及び株式報酬に係る業績指標は、財務活動も含む総合的な収益力を重視し、連結経常利益を選定しております。

社外取締役に対する報酬につきましては、客観的視点での経営判断の妥当性、監督等を適切に行うため、独立性の確保を考慮し、固定報酬のみとしております。

また、各取締役の報酬の額は、独立社外取締役が議長を務める「指名報酬委員会」において審議のうえ、取締役会で決定しております。

各監査役に対する報酬につきましては、取締役の職務の執行を監査する権限を有する独立の立場を考慮し、固定報酬のみとしております。また、各監査役の報酬等の額は、常勤、非常勤の別、業務分担の状況を勘案し、監査役の協議により決定しております。

2026年5月期の指名報酬委員会の活動状況につきましては、合計4回開催し、役員人事、役員報酬制度、譲渡制限付株式報酬制度等を審議し、その検討結果を踏まえ、取締役会で決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社であるため、最近の連結会計年度はありません。株式移転完全子会社であるインテリックスの最近事業年度に係る役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数は次のとおりであります。

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	役員賞与 (業績連動報酬等)	株式報酬 (業績連動報酬等) (非金銭報酬等)	
取締役(社外取締役を除く)	176,944	133,800	33,034	10,110	7
監査役(社外監査役を除く)	13,500	13,500	-	-	1
社外役員	14,850	14,850	-	-	6

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員数は取締役10名(うち社外取締役2名)、監査役3名(うち社外監査役2名)であります。なお、上記支給人員には、2024年8月27日開催の第29回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任した取締役1名並びに辞任により退任した監査役1名を含み、無報酬の取締役1名を除いております。
2. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 上記「役員賞与」の額には、当事業年度に費用計上した金額を記載しております。

提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社であるため、最近の連結会計年度はありません。株式移転完全子会社であるインテリックスの最近事業年度（2025年5月期）株式の保有状況は次のとおりであります。

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式を純投資目的である投資株式としており、それ以外を純投資目的以外の投資株式（政策保有株式）としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社が純投資目的以外で保有する上場株式（以下「政策保有株式」という）は、原則として、取引先との中長期的な取引関係の維持・強化等の観点から、当社グループの中長期的な企業価値向上に資すると判断する場合に保有することができるものとしています。取締役会は、個別の政策保有株式に関し、保有目的が適切か、保有に伴う便益やリスク、中長期的な経済合理性、投資先企業との総合的な関係の維持・強化の観点等から、毎年、保有の合理性について検証しております。

ロ．当社の株式の保有状況

(a) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	131,500
非上場株式以外の株式	1	143,560

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

八．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （千円）	貸借対照表計上額 （千円）		
北沢産業株式会社	370,000	370,000	当社グループの供給するリノベーション住宅において、同社の高品質なキッチン設備の導入を検討する等、取引・協業関係の構築のため、同社株式を長期的スタンスで保有しております。（注）	有
	143,560	131,350		

（注） 当社は特定投資株式について、業務提携、取引の維持強化等、事業活動上の必要性、発行会社の株価動向を勘案して保有の合理性を検討しており、当事業年度末の時点において、保有の合理性があると判断しておりません。なお、定量的な保有効果の記載が困難であるため記載しておりません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（千円）	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（千円）
非上場株式	2	0	2	0
非上場株式以外の株式	1	69,900	1	77,600

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額（千円）	売却損益の 合計額（千円）	評価損益の 合計額（千円）
非上場株式	-	-	（注）
非上場株式以外の株式	3,000	-	16,935

（注） 非上場株式については、市場価格がないことから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

第5【経理の状況】

1【連結財務諸表等】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社であり決算期を迎えていないため、連結財務諸表及び中間連結財務諸表を作成しておりません。

なお、当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社であり決算期を迎えていないため、財務諸表及び中間財務諸表を作成しておりません。

(2)【主な資産及び負債の内容】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社であり最近連結会計年度及び最近事業年度を迎えていないため記載しておりません。

(3)【その他】

当社は、2025年12月1日付でインテリックスの単独株式移転により設立された株式移転設立完全親会社ですので、最近2事業年度に係る連結財務諸表及び財務諸表を作成しておりません。

株式移転完全子会社であるインテリックスの最近2事業年度に係る連結財務諸表及び財務諸表は次のとおりであります。

1 [連結財務諸表等]
 (1) [連結財務諸表]
 [連結貸借対照表]

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,980,415	5,534,385
売掛金	401,532	504,277
販売用不動産	1, 2 20,308,884	1, 2 28,563,489
前渡金	393,159	492,460
その他	369,900	486,158
貸倒引当金	1,867	791
流動資産合計	26,452,025	35,579,980
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,755,554	5,020,042
減価償却累計額	790,477	891,442
建物及び構築物（純額）	1 3,965,077	1 4,128,599
土地	1 8,031,901	1 10,225,389
リース資産	162,319	114,870
減価償却累計額	103,490	79,839
リース資産（純額）	58,828	35,030
建設仮勘定	26,898	78,531
その他	84,821	117,874
減価償却累計額	68,961	73,523
その他（純額）	15,859	44,350
有形固定資産合計	12,098,565	14,511,901
無形固定資産		
その他	89,690	16,463
無形固定資産合計	89,690	16,463
投資その他の資産		
投資有価証券	921,438	1,119,950
繰延税金資産	166,302	276,013
その他	987,866	1,163,931
貸倒引当金	5,070	4,926
投資その他の資産合計	2,070,536	2,554,969
固定資産合計	14,258,791	17,083,334
資産合計	40,710,816	52,663,315

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	619,664	973,598
短期借入金	1 11,338,236	1 14,546,109
1年内償還予定の社債	100,000	206,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,286,969	1 1,825,593
未払法人税等	103,032	810,839
契約負債	179,640	297,507
アフターサービス保証引当金	45,977	39,297
その他	1,680,041	1,370,378
流動負債合計	16,353,562	20,069,324
固定負債		
社債	400,000	594,000
長期借入金	1 11,544,843	1 17,880,580
資産除去債務	82,776	93,277
その他	456,984	404,185
固定負債合計	12,484,604	18,972,043
負債合計	28,838,167	39,041,368
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金	2,447,492	2,454,223
利益剰余金		
その他利益剰余金		
オープンイノベーション促進積立金	22,548	22,256
繰越利益剰余金	7,604,498	9,054,159
利益剰余金合計	7,627,047	9,076,415
自己株式	533,744	481,476
株主資本合計	11,794,574	13,302,941
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	60,075	61,006
その他の包括利益累計額合計	60,075	61,006
非支配株主持分	18,000	258,000
純資産合計	11,872,649	13,621,947
負債純資産合計	40,710,816	52,663,315

[連結損益計算書及び連結包括利益計算書]

[連結損益計算書]

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月 31日)
売上高	1 42,702,249	1 44,793,776
売上原価	2 36,870,560	2 36,822,613
売上総利益	5,831,688	7,971,162
販売費及び一般管理費	3, 4 4,900,650	3, 4 5,584,654
営業利益	931,038	2,386,508
営業外収益		
受取利息	65	2,713
受取配当金	10,023	6,766
投資有価証券売却益	8,181	2,006
違約金収入	25,456	27,613
業務受託料	12,818	12,818
補助金収入	65,957	143,190
受取手数料	7,695	5,393
匿名組合投資利益	74,630	232,791
その他	13,299	19,141
営業外収益合計	218,126	452,435
営業外費用		
支払利息	375,079	484,113
支払手数料	126,506	140,480
その他	39,792	47,426
営業外費用合計	541,378	672,020
経常利益	607,787	2,166,922
特別利益		
固定資産売却益	5 45	5 13,982
資産除去債務戻入益	-	6 15,000
移転補償金	-	7 318,060
特別利益合計	45	347,042
特別損失		
固定資産処分損	8 3,645	8 57,358
減損損失	9 15,920	-
本社移転費用	-	10 59,363
特別損失合計	19,565	116,721
税金等調整前当期純利益	588,266	2,397,243
法人税、住民税及び事業税	164,331	841,230
法人税等調整額	9,770	111,278
法人税等合計	174,102	729,952
当期純利益	414,164	1,667,290
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	414,164	1,667,290

[連結包括利益計算書]

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
当期純利益	414,164	1,667,290
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	26,928	930
その他の包括利益合計	26,928	930
包括利益	441,093	1,668,220
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	441,093	1,668,220
非支配株主に係る包括利益	-	-

[連結株主資本等変動計算書]

前連結会計年度（自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金		
			その他利益剰余金		利益剰余金合計
			オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,448,641	-	7,363,595	7,363,595
当期変動額					
剰余金の配当				150,712	150,712
親会社株主に帰属する当期純利益				414,164	414,164
自己株式の取得					
自己株式の処分		1,149			
オープンイノベーション促進積立金の積立			22,548	22,548	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1,149	22,548	240,902	263,451
当期末残高	2,253,779	2,447,492	22,548	7,604,498	7,627,047

	株主資本		その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	342,696	11,723,320	33,146	33,146	18,000	11,774,467
当期変動額						
剰余金の配当		150,712				150,712
親会社株主に帰属する当期純利益		414,164				414,164
自己株式の取得	199,945	199,945				199,945
自己株式の処分	8,897	7,748				7,748
オープンイノベーション促進積立金の積立		-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			26,928	26,928		26,928
当期変動額合計	191,048	71,253	26,928	26,928	-	98,182
当期末残高	533,744	11,794,574	60,075	60,075	18,000	11,872,649

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金		
			その他利益剰余金		利益剰余金合計
			オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,253,779	2,447,492	22,548	7,604,498	7,627,047
当期変動額					
剰余金の配当				217,922	217,922
親会社株主に帰属する当期純利益				1,667,290	1,667,290
自己株式の取得					
自己株式の処分		6,730			
オープンイノベーション促進積立金の積立			292	292	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	6,730	292	1,449,660	1,449,368
当期末残高	2,253,779	2,454,223	22,256	9,054,159	9,076,415

	株主資本		その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	533,744	11,794,574	60,075	60,075	18,000	11,872,649
当期変動額						
剰余金の配当		217,922				217,922
親会社株主に帰属する当期純利益		1,667,290				1,667,290
自己株式の取得						-
自己株式の処分	52,268	58,998				58,998
オープンイノベーション促進積立金の積立		-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			930	930	240,000	240,930
当期変動額合計	52,268	1,508,366	930	930	240,000	1,749,297
当期末残高	481,476	13,302,941	61,006	61,006	258,000	13,621,947

[連結キャッシュ・フロー計算書]

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	588,266	2,397,243
減価償却費	286,884	297,027
減損損失	15,920	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	3,029	1,219
アフターサービス保証引当金の増減額（は減少）	10,728	6,680
受取利息及び受取配当金	10,088	9,480
支払利息	375,079	484,113
株式報酬費用	37,782	47,796
資産除去債務戻入益	-	15,000
投資有価証券売却損益（は益）	8,181	2,006
固定資産処分損益（は益）	3,599	43,375
売上債権の増減額（は増加）	167,727	102,744
棚卸資産の増減額（は増加）	8,015,406	8,126,800
前渡金の増減額（は増加）	197,342	99,300
仕入債務の増減額（は減少）	56,954	353,934
未収消費税等の増減額（は増加）	65,241	52,239
未払消費税等の増減額（は減少）	622,596	571,633
その他の資産の増減額（は増加）	103,906	336,450
その他の負債の増減額（は減少）	160,073	354,008
小計	9,298,806	5,241,578
利息及び配当金の受取額	10,088	9,480
利息の支払額	354,414	544,123
法人税等の支払額	93,349	155,375
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,861,130	5,931,597
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	231,792	125,432
定期預金の払戻による収入	50,000	11,809
固定資産の取得による支出	2,793,169	2,850,123
固定資産の売却による収入	245	72,859
投資有価証券の取得による支出	223,500	-
投資有価証券の売却による収入	82,480	12,066
長期貸付けによる支出	-	4,664
その他	1,039	16,213
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,116,775	2,899,698
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	4,963,321	3,207,873
長期借入れによる収入	7,259,804	11,351,920
長期借入金の返済による支出	8,113,298	5,477,559
社債の発行による収入	500,000	400,000
社債の償還による支出	100,000	100,000
リース債務の返済による支出	19,319	20,237
非支配株主からの払込みによる収入	-	240,000
自己株式の取得による支出	201,550	-
配当金の支払額	151,059	216,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,788,745	9,385,072
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	44,390	553,777
現金及び現金同等物の期首残高	4,734,391	4,690,001
現金及び現金同等物の期末残高	4,690,001	5,243,779

〔注記事項〕

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

株式会社インテリックス空間設計

株式会社インテリックスプロパティ

株式会社再生住宅パートナー

株式会社FLIE

株式会社TEI Japan

株式会社リコシス

(2) 非連結子会社はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、（注記事項）「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 - 社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

該当事項はありません。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

4．会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当連結会計年度の損益として計上しております。

ロ デリバティブ

時価法を採用しております。

ハ 棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 3～50年

その他 2～20年

ロ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ハ 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

ニ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ アフターサービス保証引当金

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業であるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を採用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ハ ヘッジ方針

当社の社内規程に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は投資その他の資産の「その他」に計上し(5年償却)、それ以外は、全額発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

（重要な会計上の見積り）

1．販売用不動産の評価

（1）当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	20,308,884	28,563,489
不動産売上原価（棚卸資産評価損）	405,980	216,289

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産は、個別法における原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っています。収益性の低下により販売見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

主要な仮定

販売用不動産の評価において主要な仮定は販売見込額であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。ただし、不動産鑑定士の評価については直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売見込額は、市況の変化、金利動向等により販売計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

2．固定資産の減損

（1）当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	12,098,565	14,511,901
無形固定資産	89,690	16,463
減損損失	15,920	-

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、客室稼働率となります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年5月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませぬ。

（追加情報）

（譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分）

1．当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1) 処分期日	2024年10月1日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 34,000株
(3) 処分価額	1株につき657円
(4) 処分総額	22,338,000円
(5) 処分先及びその人数並びに処分株式の数	当社業務執行取締役 7名 13,800株 当社従業員 31名 12,600株 子会社業務執行取締役 3名 2,100株 子会社従業員 12名 5,500株

2．当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の従業員に対する譲渡制限付株式の付与としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1) 処分期日	2024年10月1日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 55,800株
(3) 処分価額	1株につき657円
(4) 処分総額	36,660,600円
(5) 処分先及びその人数並びに処分株式の数	当社グループの従業員 279名 55,800株

（有形固定資産から販売用不動産への振替）

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
建物及び構築物	1,575,910	736,253
土地	2,985,781	1,306,295
借地権	464,906	-
建設仮勘定	32,881	-
その他	1,535	-
計	5,061,014	2,042,548

（販売用不動産から有形固定資産への振替）

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
建物及び構築物	565,033	443,572
土地	1,921,624	1,463,076
その他	1,208	-
計	2,487,865	1,906,649

（リースバック物件の流動化）

（1）特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2025年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
特別目的会社数	4社	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	8,801,225千円	7,420,070千円
負債総額（単純合算）	7,436,427千円	6,009,816千円

（2）特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	49,903
不動産譲渡高（注1）	1,843,644	売上高	1,843,644

（注1） 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

（注2） 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	206,075

（注） 当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、特別目的会社に譲渡した物件の管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

（連結貸借対照表関係）

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
販売用不動産	8,514,174千円	12,067,552千円
建物及び構築物	3,247,113	3,358,856
土地	6,685,198	8,693,227
計	18,446,486	24,119,636

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
短期借入金	1,639,604千円	2,419,600千円
1年内返済予定の長期借入金	1,477,926	1,109,849
長期借入金	9,471,495	14,695,140
計	12,589,026	18,224,589

2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
販売用不動産	7,395,944千円	10,813,602千円

（連結損益計算書関係）

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 売上原価に含まれる棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
簿価切下げ額	405,980千円	216,289千円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
販売仲介手数料	777,744千円	948,472千円
給与及び手当	1,473,895	1,438,533

4 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費の総額

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
	4,318千円	2,826千円

5 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
土地	- 千円	13,903千円
その他	45	79
計	45	13,982

6 資産除去債務戻入益

資産除去債務戻入益は旧本社オフィスにおいて、契約時より原状回復費用の発生に備え計上しておりました資産除去債務について、賃貸人と原状回復義務を免除する契約を締結したことに伴い、その戻し入れを行ったことによるものであります。

7 移転補償金

移転補償金は旧本社オフィス近隣再開発による本社移転の補償金であります。

8 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
建物	2,940千円	- 千円
その他	704	703
ソフトウェア	-	56,654
計	3,645	57,358

9 減損損失

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

場所	用途	種類	減損損失
大阪店(大阪市北区)	店舗	建物及び構築物、工具、器具及び備品	6,440千円
福岡店(福岡市中央区)	店舗	建物及び構築物、工具、器具及び備品	4,869千円
広島店(広島市中区)	店舗	建物及び構築物	2,613千円
名古屋店(名古屋市中区)	店舗	建物及び構築物、工具、器具及び備品	1,996千円
合計			15,920千円

当社グループは事業用資産については、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として本店及び各店舗を基本単位にグルーピングを行っており、賃貸等資産については、個別の物件を最小単位としてグルーピングを行っております。

そのグルーピングに基づき、減損会計の手続きを行った結果、営業活動から生ずる損益またはキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっている店舗について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

減損損失の種類別内訳

建物及び構築物 15,478千円 工具、器具及び備品 442千円

なお、事業用資産の回収可能価額は、主として使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めない資産については回収可能価額を零として算定しております。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

10 本社移転費用

本社移転費用については、2025年2月の本社移転に伴う費用であります。

（連結包括利益計算書関係）

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	46,995千円	4,503千円
組替調整額	8,181	2,006
法人税等及び税効果調整前	38,813	2,496
法人税等及び税効果額	11,884	1,566
その他有価証券評価差額金	26,928	930
その他の包括利益合計	26,928	930

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	8,932,100	-	-	8,932,100
合計	8,932,100	-	-	8,932,100
自己株式				
普通株式（注）1, 2	557,909	374,000	14,900	917,009
合計	557,909	374,000	14,900	917,009

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加374,000株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加352,500株、譲渡制限付株式報酬対象者が退職したことによる無償取得による増加21,500株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少14,900株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年7月14日 取締役会	普通株式	75,367	9	2023年5月31日	2023年8月14日
2024年1月12日 取締役会	普通株式	75,345	9	2023年11月30日	2024年2月9日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2024年7月12日 取締役会	普通株式	80,150	利益剰余金	10	2024年5月31日	2024年8月9日

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	8,932,100	-	-	8,932,100
合計	8,932,100	-	-	8,932,100
自己株式				
普通株式（注）1, 2	917,009	7,400	89,800	834,609
合計	917,009	7,400	89,800	834,609

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加7,400株は、譲渡制限付株式報酬対象者が退職したことによる無償取得による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少89,800株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年7月12日 取締役会	普通株式	80,150	10	2024年5月31日	2024年8月9日
2025年1月10日 取締役会（注）	普通株式	137,771	17	2024年11月30日	2025年2月12日

（注） 2025年1月10日開催の取締役会決議の1株当たり配当額には創立30周年記念配当7円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年7月11日 取締役会（注）	普通株式	234,827	利益剰余金	29	2025年5月31日	2025年8月8日

（注） 1株当たり配当額には創立30周年記念配当7円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
現金及び預金勘定	4,980,415千円	5,534,385千円
預入期間が3か月を超える定期預金	290,414	290,606
現金及び現金同等物	4,690,001	5,243,779

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は主に金利変動リスクヘッジ目的での利用に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、当社グループの社内管理規程に従い、担当部署であるアセットソリューション事業部、リースバック事業部、ホテル事業室及び㈱インテリックス空間設計において入金管理、遅延状況の把握を行い、リスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、定期的に時価の把握を行っております。

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金には主に営業活動に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクが存在しますが、当社グループは、担当部署である財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

また、借入金のうち長期借入金の一部は変動金利による資金調達であり、金利の変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引については、当社グループの社内管理規程に従い、主に金利変動のリスク軽減のため、信用力の高い金融機関との取引を行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2024年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	221,023	221,023	-
資産計	221,023	221,023	-
(2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	13,831,813	13,804,871	26,942
負債計	13,831,813	13,804,871	26,942

当連結会計年度（2025年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	213,460	213,460	-
資産計	213,460	213,460	-
(2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む。)	19,706,173	19,669,065	37,108
負債計	19,706,173	19,669,065	37,108

(注) 1. 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. 以下の金融商品は、市場価格がないことから、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
非上場株式	131,500	131,500
匿名組合出資金	568,914	774,990

3．金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（2024年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	4,908,535	-	-	-
合計	4,908,535	-	-	-

当連結会計年度（2025年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	5,486,715	-	-	-
合計	5,486,715	-	-	-

4．短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2024年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	11,338,236	-	-	-	-	-
長期借入金	2,286,969	2,363,809	2,210,872	1,282,446	1,414,724	4,272,990
合計	13,625,205	2,363,809	2,210,872	1,282,446	1,414,724	4,272,990

当連結会計年度（2025年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	14,546,109	-	-	-	-	-
長期借入金	1,825,593	4,861,675	2,502,240	1,636,843	3,952,146	4,927,674
合計	16,371,703	4,861,675	2,502,240	1,636,843	3,952,146	4,927,674

5．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
前連結会計年度（2024年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	208,950	-	-	208,950
資産計	208,950	-	-	208,950

（注） 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなす投資信託については含めておりません。投資信託等の連結貸借対照表計上額は12,073千円であります。

当連結会計年度（2025年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	213,460	-	-	213,460
資産計	213,460	-	-	213,460

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度（2024年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	13,804,871	-	13,804,871
負債計	-	13,804,871	-	13,804,871

当連結会計年度（2025年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	19,669,065	-	19,669,065
負債計	-	19,669,065	-	19,669,065

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
投資有価証券

上場株式は取引所の市場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定を含む）

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2024年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2025年5月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2024年5月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	208,950	124,374	84,575
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	12,073	10,060	2,013
小計	221,023	134,434	86,589
合計	221,023	134,434	86,589

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額131,500千円)及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(連結貸借対照表計上額568,914千円)については、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

当連結会計年度(2025年5月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	213,460	124,374	89,085
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	213,460	124,374	89,085
合計	213,460	124,374	89,085

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額131,500千円)及び連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資(連結貸借対照表計上額774,990千円)については、上表の「その他有価証券」には含まれておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計(千円)	売却損の合計(千円)
その他	82,480	8,181	-
合計	82,480	8,181	-

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計(千円)	売却損の合計(千円)
その他	12,066	2,006	-
合計	12,066	2,006	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(2024年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2025年5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(2024年5月31日)

期末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(2025年5月31日)

期末残高がないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出制度を採用しております。

2. 退職給付に関する事項

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、30,815千円であります。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出制度を採用しております。

2. 退職給付に関する事項

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、31,305千円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税否認額	10,716千円	51,141千円
未払固定資産税否認額	10,109	12,611
未払不動産取得税否認額	20,344	17,739
連結会社間内部利益消去	3,358	5,976
未払賞与否認額	67,850	117,221
アフターサービス保証引当金否認額	15,000	12,965
棚卸資産評価損否認額	43,985	26,182
税務上の繰越欠損金(注)	236,423	248,518
役員退職慰労引当金否認額	39,820	40,988
ゴルフ会員権評価損否認額	6,236	6,420
貸倒引当金損金算入限度超過額	4,254	11,251
投資有価証券評価損否認額	84,561	102,807
関連会社支援損否認額	103,495	106,537
その他	71,870	81,764
繰延税金資産小計	718,028	842,125
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	236,423	228,884
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	265,730	280,189
評価性引当額小計	502,153	509,074
繰延税金資産合計	215,874	333,050
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	26,513	28,079
資産除去債務	12,998	18,589
オープンイノベーション促進積立金	9,951	10,244
その他	108	124
繰延税金負債合計	49,572	57,037
繰延税金資産の純額	166,302	276,013

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2024年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金()	-	-	642	-	1,324	234,456	236,423
評価性引当額	-	-	642	-	1,324	234,456	236,423
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度（2025年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損 金（ 1 ）	-	-	-	-	9,175	239,343	248,518
評価性引当額	-	-	-	-	-	228,884	228,884
繰延税金資産	-	-	-	-	9,175	10,458	(2) 19,633

（ 1 ） 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

（ 2 ） 税務上の繰越欠損金248,518千円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産19,633千円を計上しております。これは連結子会社㈱インテリックスプロパティにおける税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産であります。税務上の繰越欠損金248,518千円は連結子会社4社において生じているものであり、将来の収益力に基づく課税所得見込みを考慮した結果、回収可能と判断した一部のものについては評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計適用 後の法人税等の負担率との間の 差異が法定実効税率の100分の	法定実効税率と税効果会計適用 後の法人税等の負担率との間の 差異が法定実効税率の100分の
交際費等永久に損金に算入されない項目	5以下であるため注記を省略し ております。	5以下であるため注記を省略し ております。
住民税均等割		
評価性引当額の増減		
税額控除		
その他		
税効果会計適用後の法人税等の負担率		

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年6月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

本社事務所等の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から5～15年と見積り、割引率は0.000～1.779%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

八 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
期首残高	57,022千円	82,776千円
時の経過による調整額	68	286
有形固定資産の取得に伴う増加額	18,585	25,215
資産除去債務の履行による減少額	15,721	-
資産除去債務の戻入による減少額	-	15,000
見積変更による増減額	22,821	-
期末残高	82,776	93,277

（賃貸等不動産関係）

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル及び住宅等の賃貸用不動産を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は183,304千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は227,892千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	6,686,926	7,444,946
期中増減額	758,020	1,555,784
期末残高	7,444,946	9,000,729
期末時価	8,363,399	10,518,647

（注）1．連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2．期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（3,638,460千円）主な減少額は賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたこと等による減少（2,993,875千円）及び減価償却（144,536千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（3,656,945千円）であり、主な減少額は賃貸不動産を販売用不動産に振り替えたこと等による減少（2,032,139千円）、及び減価償却（175,600千円）であります。

3．当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。ただし、不動産鑑定士の評価については直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

（収益認識関係）

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	リノベーション事業分野	ソリューション事業分野	
物件売却収入	31,610,881	2,257,010	33,867,891
その他	3,055,332	1,718,011	4,773,343
顧客との契約から生ずる収益	34,666,213	3,975,021	38,641,235
その他の収益（注）	115,701	3,945,313	4,061,014
外部顧客への売上高	34,781,914	7,920,334	42,702,249

（注） その他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等であります。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	リノベーション事業分野	ソリューション事業分野	
物件売却収入	30,949,485	4,362,612	35,312,098
その他	4,040,371	3,365,760	7,406,132
顧客との契約から生ずる収益	34,989,856	7,728,373	42,718,230
その他の収益（注）	127,500	1,948,044	2,075,545
外部顧客への売上高	35,117,357	9,676,418	44,793,776

（注） その他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日）に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等であります。

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4．会計方針に関する事項（4）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月 31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	229,149	399,667
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	399,667	504,226
契約負債(期首残高)	216,012	179,640
契約負債(期末残高)	179,640	297,507

契約負債は、主に不動産売買契約における顧客からの前受金及び工事請負契約における顧客からの未成工事受入金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、216,012千円であります。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、179,640千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

（セグメント情報等）

〔セグメント情報〕

1．報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものがあります。

当社グループは、「リノベーション事業分野」、「ソリューション事業分野」の2つを報告セグメントとしております。

「リノベーション事業分野」は、主に中古住宅の再生販売・賃貸・仲介、リノベーション内装事業及び買取再販共同事業等を行っております。「ソリューション事業分野」は、主に収益不動産の売買及び賃貸事業やリースバック事業、アセットシェアリング事業、ホテル等の宿泊事業並びに収益物件共同事業等を行っております。

2．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表計 上額
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	34,781,914	7,920,334	42,702,249	-	42,702,249
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	34,781,914	7,920,334	42,702,249	-	42,702,249
セグメント利益	550,748	1,223,009	1,773,758	842,720	931,038
セグメント資産	15,648,249	20,396,018	36,044,268	4,666,548	40,710,816
その他の項目					
減価償却費	78,946	201,305	280,252	6,632	286,884
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	46,354	2,720,837	2,767,192	847	2,768,040

（注）1．調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額 842,720千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額4,666,548千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

2．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3．セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表計 上額
	リノベーション 事業分野	ソリューション 事業分野	合計		
売上高					
外部顧客への売上高	35,117,357	9,676,418	44,793,776	-	44,793,776
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	35,117,357	9,676,418	44,793,776	-	44,793,776
セグメント利益	1,101,818	2,204,885	3,306,703	920,195	2,386,508
セグメント資産	21,549,873	26,363,427	47,913,301	4,750,014	52,663,315
その他の項目					
減価償却費	52,787	236,169	288,957	8,069	297,027
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	83,162	2,761,024	2,844,187	20,305	2,864,492

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額 920,195千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額4,750,014千円は、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

- セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- セグメント資産は、連結貸借対照表の資産合計と調整を行っております。

[関連情報]

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載していません。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

[報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報]

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

当社グループは、固定資産の減損損失について報告セグメント別には配分しておりません。減損損失の金額及び内容は、注記事項の連結損益計算書関係にて同様の情報が開示されているため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

[報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報]

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

[報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報]

前連結会計年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者情報]

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員が議決権の過半数を所有している会社	合同会社レスプワール (注1)	東京都港区	10,000	資産管理	-	資金の借入	資金の借入 (注2)	240,000	長期借入金	240,000

(注) 1. 当社取締役会長山本卓也及びその近親者が議決権の100%を直接保有する会社であります。

2. 資金の借入利率については、市場金利を勘案して決定しております。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員が議決権の過半数を所有している会社	合同会社レスプワール (注1)	東京都港区	10,000	資産管理	-	資金の借入	資金の返済 利息の支払 (注2)	240,000 6,016	長期借入金	-
役員	山本 卓也	-	-	当社取締役会長	-	-	増資の引受 (注3)	240,000	-	-

(注) 1. 当社取締役会長山本卓也及びその近親者が議決権の100%を直接保有する会社であります。

2. 資金の借入利率については、市場金利を勘案して決定しております。

3. 増資の引受は、当社の連結子会社である(株)リコシスが行った第三者割当増資を引き受けたものであります。

取引価格の算定については双方の合意に基づく価格により決定しております。

（開示対象特別目的会社関係）

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社はソリューション事業分野において、不動産特定共同事業法（任意組合理型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。この事業においては、小口化商品の購入者が任意組合との間で不動産特定事業への参加契約を締結し、現物出資又は金銭出資を行います。任意組合は、現物出資又は金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合理員（理事長）として、任意組合契約に従い、理事長報酬を得ており、当社の連結子会社である㈱インテリックスプロパティは、任意組合より一括して建物管理を委託され報酬を得ております。また、金銭出資型の場合は当社グループと任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
特別目的会社数	13組合	17組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	6,207,453千円	7,994,414千円
負債総額（単純合算）	0千円	3,204千円

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

	主な取引の金額（千円）	主な損益	
		項目	金額（千円）
不動産譲渡高（注1）	1,159,057	不動産売上高	1,159,057
理事長報酬（注2）	15,367	その他の売上高	15,367
賃借料（注3）	13,203	その他の売上原価・地代家賃	13,203

（注）1. 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で表示されております。

2. 理事長報酬は、当該不動産の賃貸収入から決められた割合で算出された金額であります。なお、理事長報酬は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

3. 賃借料は、当該不動産において当社グループの利用部分における賃借料であります。なお、賃借料は連結損益計算書上の売上原価及び地代家賃で計上されております。

4. 上記以外の取引として、管理委託手数料収入等が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

	主な取引の金額（千円）	主な損益	
		項目	金額（千円）
不動産譲渡高（注1）	971,083	不動産売上高	971,083
理事長報酬（注2）	17,739	その他の売上高	17,739
賃借料（注3）	13,202	その他の売上原価・地代家賃	13,202

（注）1. 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で表示されております。

2. 理事長報酬は、当該不動産の賃貸収入から決められた割合で算出された金額であります。なお、理事長報酬は連結損益計算書上の売上高で計上されております。

3. 賃借料は、当該不動産において当社グループの利用部分における賃借料であります。なお、賃借料は連結損益計算書上の売上原価及び地代家賃で計上されております。

4. 上記以外の取引として、管理委託手数料収入等が発生しておりますが、取引金額に重要性がないため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり純資産額	1,479.04円	1,650.38円
1株当たり当期純利益金額	50.04円	206.54円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	414,164	1,667,290
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	414,164	1,667,290
普通株式の期中平均株式数(株)	8,276,013	8,072,632
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

（重要な後発事象）

（単独株式移転による持株会社体制への移行について）

当社は、2025年6月27日開催の取締役会において、2025年12月1日（予定）を効力発生日とする当社の単独株式移転（以下「本株式移転」といいます。）により、持株会社（完全親会社）である「株式会社インテリックスホールディングス」（以下「持株会社」といいます。）を設立することを決議し、2025年8月26日開催の定時株主総会において承認されました。

1. 単独株式移転による持株会社体制への移行について

(1) 背景および目的

当社は、1995年の創業以来、リノベーション業界のフロントランナーとして、リノベーション済みマンションの販売で初めてアフターサービス保証を導入するなど業界の先駆けとなる様々な取り組みを行ってまいりました。また、業界団体であります一般社団法人リノベーション協議会の発足、運営にも率先して携わることで業界の整備、認知・市場拡大に寄与してまいりました。

2025年は、当社が創立30周年を迎えるにあたり、次の10年そしてその先を見据えて、より機動的に経営を実践し、かつより強度の高いガバナンス体制の構築、次世代経営者の育成を推進するために、持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。

本移行により、持株会社は、経営戦略の策定、グループ事業会社の支援、及びSaaS事業（不動産DX）分野や省エネリノベーション分野をはじめとする不動産業界の様々なソリューションサービスの提供、より快適な住まいづくりを加速させるM&Aや、新規事業創出を含む戦略投資の拡大に注力してまいります。一方で、事業会社は、事業運営に専念し、環境変化に迅速に対応しながら独立した形で収益の拡大を目指していくグループ経営体制を構築していきたいと考えております。

このような企業体制への移行を推進することで、経営資源配分の最適化を図り、当社グループ全体の価値向上と持続的な成長を実現してまいります。

(2) 持株会社体制への移行手順

当社は、次に示す方法により、持株会社体制への移行を実施する予定です。

ステップ1 単独株式移転による純粋持株会社の設立（本株式移転の実施）

2025年12月1日を効力発生日とする本株式移転により持株会社を設立することで、当社は持株会社の完全子会社になります。



ステップ2 持株会社設立後の体制

持株会社の設立と同日に、純粋持株会社体制へ移行するため、当社の一部の子会社（以下「移行対象子会社」といいます。）の株式及び持分を持株会社が直接保有する形となるよう、当社が保有する移行対象子会社の株式を持株会社に対して現物配当する方法で移転することにより、下記の通りグループ内での再編を行う予定です。その後の具体的な再編方法については検討中です。



2. 本株式移転の要旨

(1) 本株式移転の日程

定時株主総会基準日	2025年5月31日（土）
株式移転計画承認取締役会	2025年6月27日（金）
株式移転計画承認定時株主総会	2025年8月26日（火）
当社株式上場廃止日	2025年11月27日（木）
持株会社設立登記日（効力発生日）	2025年12月1日（月）
持株会社株式上場日	2025年12月1日（月）

ただし、本株式移転の手続き進行上の必要性その他の事由により日程を変更することがあります。

(2) 本株式移転の方式

当社を株式移転完全子会社、持株会社を株式移転設立完全親会社とする単独株式移転です。

(3) 本株式移転に係る割当ての内容（株式移転比率）

会社名	株式会社インテリックスホールディングス （株式移転設立完全親会社）	株式会社インテリックス （株式移転完全子会社）
株式移転比率	1	1

株式移転比率

本株式移転により持株会社が当社の発行済株式の全部を取得する時点の直前時における当社の株主の皆様に対し、その保有する当社の普通株式1株につき、設立する持株会社の普通株式1株を割当交付いたします。

単元株式数

持株会社は、単元株制度を採用し、1単元の株式数を100株といたします。

株式移転比率の算定根拠

本株式移転は、当社単独による株式移転によって完全親会社1社を設立するものであり、本株式移転時の当社の株主構成と持株会社の株主構成に変化がないことから、株主の皆様へ不利益や混乱を与えないことを第一義として、株主の皆様が保有する当社の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割り当てることといたします。

第三者機関による算定結果、算定方法及び算定根拠

上記の理由により、第三者機関による株式移転比率の算定は行っておりません。

本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式8,932,100株（予定）

ただし、本株式移転の効力発生に先立ち、当社の発行済株式総数が変化した場合には、持株会社が交付する上記新株式数は変動いたします。なお、本株式移転の効力発生時点において当社が保有する自己株式に対しては、株式移転比率に応じて持株会社の普通株式が割当交付されることとなります。これに伴い、当社は一時的に持株会社の普通株式を保有することとなりますが、その処分方法については決定次第お知らせいたします。

(4) 本株式移転に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社は、新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておりません。

(5) 持株会社の上市申請に関する事項

当社は、新たに設立する持株会社の株式について、東京証券取引所スタンダード市場への新規上市（テクニカル上市）を申請する予定であり、上市日は2025年12月1日を予定しております。また、当社は本株式移転により持株会社の完全子会社となりますので、持株会社の上市に先立ち、2025年11月27日に東京証券取引所スタンダード市場を上場廃止となる予定であります。

なお、上場廃止日につきましては、東京証券取引所の規則に基づき決定されるため、変更される可能性があります。

3. 本株式移転の当事会社（株式移転完全子会社・当社）の概要

(2025年5月31日現在)

(1)	名称	株式会社インテリックス		
(2)	所在地	東京都渋谷区桜丘町3番2号		
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 俊成 誠司		
(4)	事業内容	不動産売買・不動産賃貸業・不動産コンサルティング		
(5)	資本金	2,253,779千円		
(6)	設立年月日	1995年7月17日		
(7)	発行済株式数	8,932,100株		
(8)	決算期	5月31日		
(9)	大株主及び持株比率	株式会社イーアライアンス	42.53%	
		株式会社インテリックス	9.34%	
		インテリックス従業員持株会	2.02%	
		嶋崎 弘之	1.44%	
		鈴木 智博	1.14%	
		内藤 征吾	0.80%	
		北沢産業株式会社	0.79%	
		北川 順子	0.75%	
		宇藤 秀樹	0.70%	
		THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	0.63%	
		(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)		
(10)	直近3年間の連結経営成績及び連結財政状態	(単位：千円。特記しているものを除く。)		
	決算期	2022年5月期	2023年5月期	2024年5月期
	純資産	11,978,911	11,774,467	11,872,649
	総資産	40,932,530	45,629,982	40,710,816
	1株当たり純資産(円)	1,381.47	1,403.89	1,479.04
	売上高	36,139,887	41,236,815	42,702,249
	営業利益	1,364,146	710,174	931,038
	経常利益	1,061,437	239,355	607,787
	親会社株主に帰属する当期純利益	643,447	100,782	414,164
	1株当たり当期純利益(円)	74.55	11.65	50.04
	1株当たり配当金(円)	26.00	18.00	19.00

4. 本株式移転により新たに設立する会社(株式移転設立完全親会社・持株会社)の概要

(1) 名称	株式会社インテリックスホールディングス
(2) 所在地	東京都渋谷区桜丘町3番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 俊成 誠司
(4) 事業内容	グループ会社の経営管理及びそれに付帯する業務
(5) 資本金	413,000千円
(6) 設立年月日	2025年12月1日
(7) 決算期	5月31日

5. 会計処理の概要

本株式移転は、企業会計上の「共通支配下の取引」に該当するため、損益への影響はありません。なお、本株式移転によるのれんは発生しない見込みです。

[連結附属明細表]

[社債明細表]

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)インテリックス	第18回 無担保社債	2024年3月29日	500,000 (100,000)	400,000 (100,000)	0.72	無担保社債	2029年3月29日
(株)インテリックス	第19回 無担保社債	2025年3月24日	- (-)	200,000 (40,000)	0.95	無担保社債	2030年3月22日
(株)インテリックス	第20回 無担保社債	2025年5月15日	- (-)	200,000 (66,000)	1.40	無担保社債	2028年5月15日
合計	-	-	500,000 (100,000)	800,000 (206,000)	-	-	-

(注) 1. 当期末残高の()内書は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
206,000	206,000	208,000	140,000	40,000

[借入金等明細表]

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	11,338,236	14,546,109	1.81	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,286,969	1,825,593	1.79	-
1年以内に返済予定のリース債務	20,237	15,705	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	11,544,843	17,880,580	1.81	2026年~2060年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	27,897	12,191	-	-
合計	25,218,184	34,280,180	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務についてはリース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額で連結貸借対照表に計上しているため、平均利率を記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	4,861,675	2,502,240	1,636,843	3,952,146
リース債務	8,514	2,759	918	-

[資産除去債務明細表]

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) [その他]

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	22,634,864	44,793,776
税金等調整前中間(当期)純利益金額(千円)	1,526,051	2,397,243
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益金額(千円)	1,062,069	1,667,290
1株当たり中間(当期)純利益金額(円)	132.02	206.54

2 [財務諸表等]

(1) [財務諸表]

[貸借対照表]

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,996,318	3,890,494
売掛金	172,019	168,068
販売用不動産	1, 3 18,004,274	1, 3 24,896,736
前渡金	374,909	448,260
前払費用	2 126,130	2 202,320
その他	2 331,737	2 439,621
貸倒引当金	1,867	791
流動資産合計	23,003,523	30,044,710
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,858,892	1 3,863,076
構築物	-	1 385
工具、器具及び備品	13,554	29,867
土地	1 7,781,581	1 9,898,060
リース資産	58,828	35,030
建設仮勘定	22,300	58,531
有形固定資産合計	11,735,157	13,884,952
無形固定資産		
ソフトウェア	83,146	10,948
電話加入権	1,332	1,332
無形固定資産合計	84,478	12,280
投資その他の資産		
投資有価証券	921,438	1,119,950
関係会社株式	184,336	134,336
出資金	110,200	110,290
関係会社長期貸付金	2 300,000	2 430,000
長期前払費用	53,523	44,474
繰延税金資産	136,350	182,363
敷金及び保証金	240,273	311,633
その他	565,976	643,924
貸倒引当金	5,070	34,926
投資その他の資産合計	2,507,027	2,942,045
固定資産合計	14,326,663	16,839,278
資産合計	37,330,187	46,883,989

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 719,230	2 852,401
短期借入金	1 10,316,432	1 13,384,419
1年内償還予定の社債	100,000	206,000
1年内返済予定の長期借入金	1 1,975,279	1 1,304,829
未払金	2 273,046	2 384,368
未払費用	2 448,586	2 633,064
未払法人税等	95,597	640,281
契約負債	101,284	166,203
アフターサービス保証引当金	22,740	15,808
その他	2 725,210	2 181,748
流動負債合計	14,777,406	17,769,125
固定負債		
社債	400,000	594,000
長期借入金	1 10,520,785	1 15,801,476
資産除去債務	82,776	93,277
長期預り敷金保証金	244,226	205,780
その他	156,001	140,295
固定負債合計	11,403,789	16,834,829
負債合計	26,181,196	34,603,955
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,253,779	2,253,779
資本剰余金		
資本準備金	2,362,627	2,362,627
その他資本剰余金	84,865	91,595
資本剰余金合計	2,447,492	2,454,223
利益剰余金		
その他利益剰余金		
オープンイノベーション促進積立金	22,548	22,256
繰越利益剰余金	6,898,839	7,970,245
利益剰余金合計	6,921,388	7,992,501
自己株式	533,744	481,476
株主資本合計	11,088,915	12,219,027
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	60,075	61,006
評価・換算差額等合計	60,075	61,006
純資産合計	11,148,990	12,280,033
負債純資産合計	37,330,187	46,883,989

[損益計算書]

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月 31日)	当事業年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月 31日)
売上高		
不動産売上高	36,870,593	36,148,525
その他の売上高	2 2,168,374	2 2,437,797
売上高合計	39,038,968	38,586,322
売上原価		
不動産売上原価	2 32,497,356	2 30,356,331
その他の売上原価	2 1,105,392	2 1,262,554
売上原価合計	33,602,748	31,618,886
売上総利益	5,436,219	6,967,435
販売費及び一般管理費	1, 2 4,630,277	1, 2 5,154,049
営業利益	805,942	1,813,386
営業外収益		
受取利息	2 11,029	2 14,653
受取配当金	10,022	6,762
投資有価証券売却益	8,181	2,006
違約金収入	25,456	26,613
業務受託料	2 20,618	2 20,618
受取手数料	2,453	2,685
補助金収入	65,957	143,190
匿名組合投資利益	74,630	232,791
その他	2 23,222	2 29,318
営業外収益合計	241,570	478,639
営業外費用		
支払利息	341,020	408,367
社債利息	821	3,864
支払手数料	109,209	104,260
その他	36,596	35,255
営業外費用合計	487,648	551,748
経常利益	559,864	1,740,277
特別利益		
固定資産売却益	-	2, 3 11,653
資産除去債務戻入益	-	4 15,000
移転補償金	-	5 318,060
特別利益合計	-	344,713
特別損失		
関係会社株式評価損	11,999	49,999
固定資産処分損	6 1,632	6 57,358
減損損失	15,920	-
関係会社貸倒引当金繰入額	-	7 30,000
本社移転費用	-	8 59,363
特別損失合計	29,553	196,721
税引前当期純利益	530,311	1,888,269
法人税、住民税及び事業税	116,490	646,811
法人税等調整額	1,954	47,578
法人税等合計	118,444	599,233
当期純利益	411,866	1,289,035

[売上原価明細書]

(イ) 不動産売上原価

区分	前事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)		当事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費	24,932,688	76.7	23,259,007	76.6
委託内装工事費	5,678,196	17.5	5,733,325	18.9
その他の経費	1,480,490	4.6	1,422,138	4.7
棚卸評価損	405,980	1.2	58,140	0.2
不動産売上原価	32,497,356	100.0	30,356,331	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(ロ) その他の売上原価

区分	前事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)		当事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費	86,978	7.9	91,688	7.3
減価償却費	195,674	17.7	232,639	18.4
固定資産税	90,517	8.2	96,104	7.6
その他の原価	732,222	66.2	842,122	66.7
その他の売上原価	1,105,392	100.0	1,262,554	100.0

[株主資本等変動計算書]

前事業年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	2,253,779	2,362,627	86,014	2,448,641	-	6,660,234	6,660,234
当期変動額							
剰余金の配当						150,712	150,712
当期純利益						411,866	411,866
自己株式の取得							
自己株式の処分			1,149	1,149			
オープンイノベーション促進積立金の積立					22,548	22,548	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	1,149	1,149	22,548	238,604	261,153
当期末残高	2,253,779	2,362,627	84,865	2,447,492	22,548	6,898,839	6,921,388

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	342,696	11,019,959	33,146	33,146	11,053,106
当期変動額					
剰余金の配当		150,712			150,712
当期純利益		411,866			411,866
自己株式の取得	199,945	199,945			199,945
自己株式の処分	8,897	7,748			7,748
オープンイノベーション促進積立金の積立		-			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			26,928	26,928	26,928
当期変動額合計	191,048	68,955	26,928	26,928	95,884
当期末残高	533,744	11,088,915	60,075	60,075	11,148,990

当事業年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	2,253,779	2,362,627	84,865	2,447,492	22,548	6,898,839	6,921,388
当期変動額							
剰余金の配当						217,922	217,922
当期純利益						1,289,035	1,289,035
自己株式の取得							
自己株式の処分			6,730	6,730			
オープンイノベーション促進積立金の積立					292	292	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	6,730	6,730	292	1,071,406	1,071,113
当期末残高	2,253,779	2,362,627	91,595	2,454,223	22,256	7,970,245	7,992,501

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	533,744	11,088,915	60,075	60,075	11,148,990
当期変動額					
剰余金の配当		217,922			217,922
当期純利益		1,289,035			1,289,035
自己株式の取得					
自己株式の処分	52,268	58,998			58,998
オープンイノベーション促進積立金の積立		-			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			930	930	930
当期変動額合計	52,268	1,130,112	930	930	1,131,042
当期末残高	481,476	12,219,027	61,006	61,006	12,280,033

〔注記事項〕

（重要な会計方針）

1．資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当事業年度の損益として計上しております。

(2) デリバティブ

時価法を採用しております。

(3) 棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

2．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他は定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3年～39年

構築物 10年

工具、器具及び備品 2年～20年

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

3．引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) アフターサービス保証引当金

アフターサービス保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

4．収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業であるリノベーション事業は、主に中古マンションを仕入れ、リノベーションし商品価値を高めて販売する事業であり、又ソリューション事業は、主に収益不動産の売買を行っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金

ヘッジ方針

当社の社内規程に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は、投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は全額発生事業年度の期間費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	18,004,274	24,896,736
不動産売上原価（棚卸資産評価損）	405,980	216,289

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産は、個別法における原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っています。収益性の低下により販売見込額が下落した場合は、当該販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額を貸借対照表価額とし、差額を棚卸評価損として計上しております。

主要な仮定

販売用不動産の評価において主要な仮定は販売見込額であり、一部の施設については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。ただし、不動産鑑定士の評価については直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売見込額は、市況の変化、金利動向等により販売計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	11,735,157	13,884,952
無形固定資産	84,478	12,280
減損損失	15,920	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産又は資産グループにおいて、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス（賃貸事業は賃貸損益、宿泊事業は売上損益）、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定評価額及び類似資産の市場価値であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は客室平均単価、客室稼働率となります。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

3. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	184,336	134,336
関係会社株式評価損	11,999	49,999

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社の保有する関係会社株式は市場価格のない株式であり、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、評価損として計上いたします。

主要な仮定

関係会社株式の実質価額の算定については、各関係会社における事業計画に基づき見積っております。当該見積りには、経営環境等の外部要因に関する情報や、当社及び関係会社が用いている内部の情報（予算及び過年度実績等）を用いております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動や事業計画の進捗状況等により見直しが必要となった場合、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

（追加情報）

（譲渡制限付株式報酬制度としての自己株式の処分）

1．当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の取締役及び幹部社員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1) 処分期日	2024年10月1日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 34,000株
(3) 処分価額	1株につき657円
(4) 処分総額	22,338,000円
(5) 処分先及びその人数並びに処分株式の数	当社業務執行取締役 7名 13,800株 当社従業員 31名 12,600株 子会社業務執行取締役 3名 2,100株 子会社従業員 12名 5,500株

2．当社は、2024年9月6日開催の取締役会において決議されました、当社及び当社子会社の従業員に対する譲渡制限付株式の付与としての自己株式の処分に関し、2024年10月1日に手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1) 処分期日	2024年10月1日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 55,800株
(3) 処分価額	1株につき657円
(4) 処分総額	36,660,600円
(5) 処分先及びその人数並びに処分株式の数	当社グループの従業員 279名 55,800株

（有形固定資産から販売用不動産への振替）

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
建物及び構築物	1,542,614	736,272
土地	2,875,714	1,306,295
借地権	464,906	-
建設仮勘定	29,131	-
その他	1,535	-
計	4,913,902	2,042,567

（販売用不動産から有形固定資産への振替）

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
建物及び構築物	565,033	280,439
土地	1,921,624	1,386,066
その他	1,208	-
計	2,487,865	1,666,506

（リースバック物件の流動化）

（1）特別目的会社の概要及び特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るため、不動産の流動化を行っております。

流動化におきましては、当社が不動産（信託受益権等）を特別目的会社（合同会社）に譲渡し、特別目的会社が当該不動産を裏付けとして借入等によって調達した資金を売却代金として受領しております。

特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結し、当該契約に基づき出資を実施しております。匿名組合出資金については、すべてを回収する予定であり、2025年5月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

なお、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
特別目的会社数	4社	4社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	8,801,225千円	7,420,070千円
負債総額（単純合算）	7,436,427千円	6,009,816千円

（2）特別目的会社との取引金額等

前事業年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	49,903
不動産譲渡高（注）	1,843,644	売上高	1,843,644

（注） 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は損益計算書上の売上高で計上されております。

当事業年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	取引金額	主な損益	
		項目	金額
匿名組合出資金	407,700	匿名組合投資損益	206,075

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産と債務の金額

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
販売用不動産	6,562,159千円	8,962,615千円
建物	3,147,595	3,100,814
構築物	-	385
土地	6,434,878	8,365,898
計	16,144,632	20,429,712

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
短期借入金	817,800千円	1,611,910千円
1年内返済予定の長期借入金	1,264,408	759,625
長期借入金	8,787,437	13,006,296
計	10,869,646	15,377,831

2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権又は金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
金銭債権	502,434千円	740,719千円
金銭債務	534,469	722,879

3 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
	6,791,591千円	10,462,020千円

4 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
(株)再生住宅パートナー	1,618,244千円	2,837,770千円

（損益計算書関係）

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度30%、当事業年度33%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度70%、当事業年度67%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	当事業年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)
販売手数料	781,733千円	957,822千円
役員報酬	184,036	205,294
給与及び手当	1,228,274	1,146,627
法定福利費	231,601	240,825
賞与	310,078	462,422
減価償却費	76,576	47,854
アフターサービス保証引当金繰入額	8,940	6,932

- 2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	当事業年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)
売上高	23,336千円	18,905千円
仕入高	2,293,614	2,741,905
販売費及び一般管理費	343,939	482,326
営業取引以外の取引	33,455	38,596

- 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	当事業年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)
土地	- 千円	11,653千円

- 4 資産除去債務戻入益

資産除去債務戻入益は旧本社オフィスにおいて、契約時より原状回復費用の発生に備え計上しておりました資産除去債務について、賃貸人と原状回復義務を免除する契約を締結したことに伴い、その戻し入れを行ったことによるものであります。

- 5 移転補償金

移転補償金は旧本社オフィス近隣再開発による本社移転の補償金であります。

- 6 固定資産処分損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	当事業年度 (自 2024年 6月 1日 至 2025年 5月31日)
建物	1,124千円	- 千円
その他	507	703
ソフトウェア	-	56,654
計	1,632	57,358

- 7 関係会社貸倒引当金繰入額

関係会社貸倒引当金繰入額は、当社連結子会社に対する貸付金に対して貸倒引当金を計上したものであります。

- 8 本社移転費用

本社移転費用については、2025年2月の本社移転に伴う費用であります。

（有価証券関係）

前事業年度（2024年5月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額 子会社株式184,336千円）は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載していません。

なお、当事業年度において減損処理を行い、関係会社株式評価損11,999千円を計上しております。

当事業年度（2025年5月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額 子会社株式134,336千円）は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載していません。

なお、当事業年度において減損処理を行い、関係会社株式評価損49,999千円を計上しております。

（税効果会計関係）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認額	43,985千円	26,182千円
未払固定資産税否認額	10,109	11,301
未払不動産取得税否認額	20,344	16,381
未払賞与否認額	48,082	77,000
貸倒引当金繰入限度超過額	2,124	11,251
アフターサービス保証引当金否認額	6,962	4,840
事業税否認額	10,232	35,295
役員退職慰労引当金否認額	39,225	40,378
ゴルフ会員権評価損否認額	6,236	6,420
投資有価証券評価損否認額	84,561	102,807
関係会社支援損否認額	103,495	106,537
その他	62,097	68,031
繰延税金資産小計	437,457	506,428
評価性引当額	251,643	267,152
繰延税金資産合計	185,814	239,276
繰延税金負債		
其他有価証券評価差額金	26,513	28,079
資産除去債務	12,998	18,589
オープンイノベーション促進積立金	9,951	10,244
繰延税金負債合計	49,463	56,912
繰延税金資産の純額	136,350	182,363

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年5月31日)	当事業年度 (2025年5月31日)
法定実効税率	30.6%	
（調整）		法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.0%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1%	
住民税均等割	2.1%	
評価性引当額の増減	13.4%	
その他	0.1%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.3%	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年6月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(単独株式移転による持株会社体制への移行について)

単独株式移転による持株会社体制への移行については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

[附属明細表]

[有形固定資産等明細表]

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	3,858,892	974,837	737,615	233,037	3,863,076	786,795
	構築物	-	420	-	35	385	35
	工具、器具及び備品	13,554	25,097	703	8,079	29,867	45,403
	土地	7,781,581	3,480,306	1,363,828	-	9,898,060	-
	リース資産	58,828	-	-	23,798	35,030	79,839
	建設仮勘定	22,300	58,531	22,300	-	58,531	-
	計	11,735,157	4,539,192	2,124,447	264,950	13,884,952	912,073
無形固定資産	ソフトウェア	83,146	-	56,654	15,543	10,948	-
	電話加入権	1,332	-	-	-	1,332	-
	計	84,478	-	56,654	15,543	12,280	-

(注) 1 当期の増加額のうち重要なものは次のとおりであります。

建物：リースバック物件117件 取得 575,027千円

土地：リースバック物件117件 取得 1,222,451千円

2 当期増加額には所有目的の変更による棚卸資産から振替額 1,666,506千円
(建物 280,439千円、土地 1,386,066千円)を含んでおります。3 当期減少額には所有目的の変更による棚卸資産への振替額 2,042,567千円
(建物 736,272千円、土地 1,306,295千円)を含んでおります。

[引当金明細表]

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	6,937	30,741	1,961	35,717
アフターサービス保証引当金	22,740	34,054	40,986	15,808

(2) [主な資産及び負債の内容]

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) [その他]

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	電子公告による。ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.intellex-hd.co.jp/ir/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めています。

1. 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
2. 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
3. 株主の有する株式数に応じて募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

最近事業年度の開始日から本有価証券届出書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券届出書(組織再編成・上場)

2025年8月8日 関東財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

2025年8月28日 関東財務局長に提出。

2025年10月1日 関東財務局長に提出。

いずれも2025年8月8日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

第三部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第四部【特別情報】

該当事項はありません。

連結財務諸表に対する監査報告書

当社は、2025年12月1日に設立され、第1期の事業年度は2025年12月1日から2026年5月31日までとなっており、第1期の事業年度末が到来していないため、当社の監査報告書は作成されていません。

財務諸表に対する監査報告書

当社は、2025年12月1日に設立され、第1期の事業年度は2025年12月1日から2026年5月31日までとなっており、第1期の事業年度末が到来していないため、当社の監査報告書は作成されていません。